

Département du VAL-D'OISE  
Commune d'ANDILLY

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Pièce n°2.2 : Rapport de présentation**  
*Analyse de la capacité de densification et  
de mutation des espaces bâtis  
Justification des choix retenus*



Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

InqESPACES

  
Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [ingespaces@wanadoo.fr](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)

# Plan Local d'Urbanisme - Andilly

**SOMMAIRE**

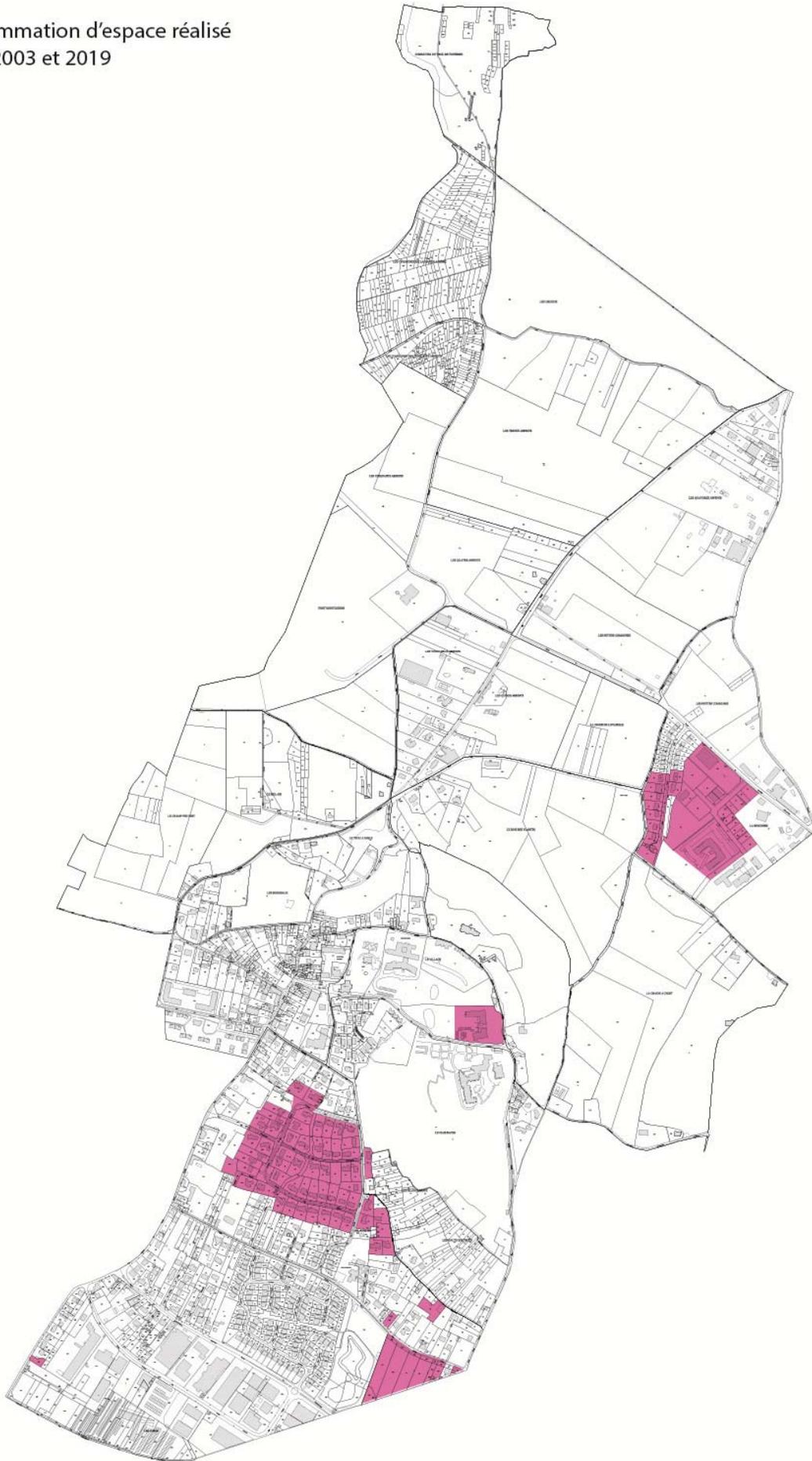
<b>I. CONSOMMATION D'ESPACES NATUREL ET AGRICOLE ENTRE 2003 ET 2019</b>	<b>5</b>
<b>II. CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS, PREVISIONS ET BESOINS</b>	<b>7</b>
<b>1. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis</b>	<b>7</b>
1.1 Les secteurs résidentiels homogènes	7
1.2 Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis	9
1.3 Les espaces non comptabilisés dans le potentiel de densification à vocation d'habitat	9
<b>2. Les prévisions économiques et démographiques</b>	<b>10</b>
<b>3. Les besoins répertoriés</b>	<b>10</b>
<b>III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LA DELIMITATION DES ZONES</b>	<b>13</b>
<b>1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables</b>	<b>13</b>
<b>2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>	<b>22</b>
<b>3. Justification des orientations du PADD et des OAP au regard du SDRIF et des besoins de la commune</b>	<b>27</b>
3.1 Justification des orientations du PADD et des OAP au regard du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013	27
3.2 Justification des orientations du PADD et des OAP au regard des besoins de la commune	35
<b>4. Les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables</b>	<b>38</b>
4.1 Justifications du zonage et du règlement	38
4.2 Justification du découpage des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à l'intérieur de la zone naturelle	60
4.3 La vocation des emplacements réservés	61
<b>IV. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES</b>	<b>62</b>
<b>1. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)</b>	<b>62</b>
<b>2. Le Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)</b>	<b>62</b>
<b>3. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris Charles de Gaulle</b>	<b>63</b>
<b>4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Croult-Enghien-Vieille Mer</b>	<b>63</b>
<b>5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique</b>	<b>64</b>
<b>6. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)</b>	<b>64</b>
<b>V. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>66</b>
<b>1. Ressource en eau</b>	<b>66</b>
1.1 Alimentation en eau potable	66
1.2 Assainissement des eaux pluviales et usées	67
<b>2. Les risques naturels</b>	<b>69</b>
2.1 Le risque d'inondation	69

## Plan Local d'Urbanisme - Andilly

2.2	Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	69
2.3	Risque sismique	69
2.4	Risque de remontées de nappe	69
2.5	Risque de mouvement de terrain lié aux cavités souterraines ou à la présence de gypse	70
2.6	Risque de mouvement de terrain lié aux terrains compressibles	70
<b>3.</b>	<b>Le milieu naturel et le paysage</b>	<b>71</b>
3.1	Incidence NATURA 2000	73
3.2	Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	73
3.3	Les milieux humides	73
3.4	Préservation des espaces boisés, éléments paysagers et continuités écologiques	74
<b>4.</b>	<b>L'espace agricole</b>	<b>74</b>
<b>5.</b>	<b>Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles</b>	<b>74</b>
<b>6.</b>	<b>Le patrimoine et l'architecture</b>	<b>76</b>
6.1	Le patrimoine architectural	76
6.2	Le patrimoine archéologique	76
<b>7.</b>	<b>Les voies de communication et les déplacements</b>	<b>78</b>
<b>8.</b>	<b>Les risques technologiques</b>	<b>79</b>
<b>9.</b>	<b>Le bruit et la qualité de l'air</b>	<b>80</b>
<b>10.</b>	<b>L'énergie</b>	<b>81</b>
<b>11.</b>	<b>Les indicateurs à élaborer pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU</b>	<b>82</b>

# Consommation d'espace

■ Consommation d'espace réalisé  
entre 2003 et 2019



0 500 m



**I. CONSOMMATION D'ESPACES NATUREL ET AGRICOLE ENTRE 2003 ET 2019**

Entre 2003 et 2019, une consommation d'espace a été réalisée via des constructions mises en œuvre par le biais d'opérations d'ensemble ou au coup par coup.

13,7 ha ont été consommés pour la réalisation :

- D'habitat individuel édifié globalement par le biais d'opérations d'ensemble sur le territoire communal notamment le quartier des Flanets et une partie du lotissement de l'Orée du Bois.
- D'activités
- D'équipement collectif

La réalisation des programmes des Terrasses d'Andilly et de l'Ancienne Auberge n'ont pas fait l'objet de consommation d'espace naturel et agricole puisqu'il s'agissait de réhabilitations et de friches urbaines.

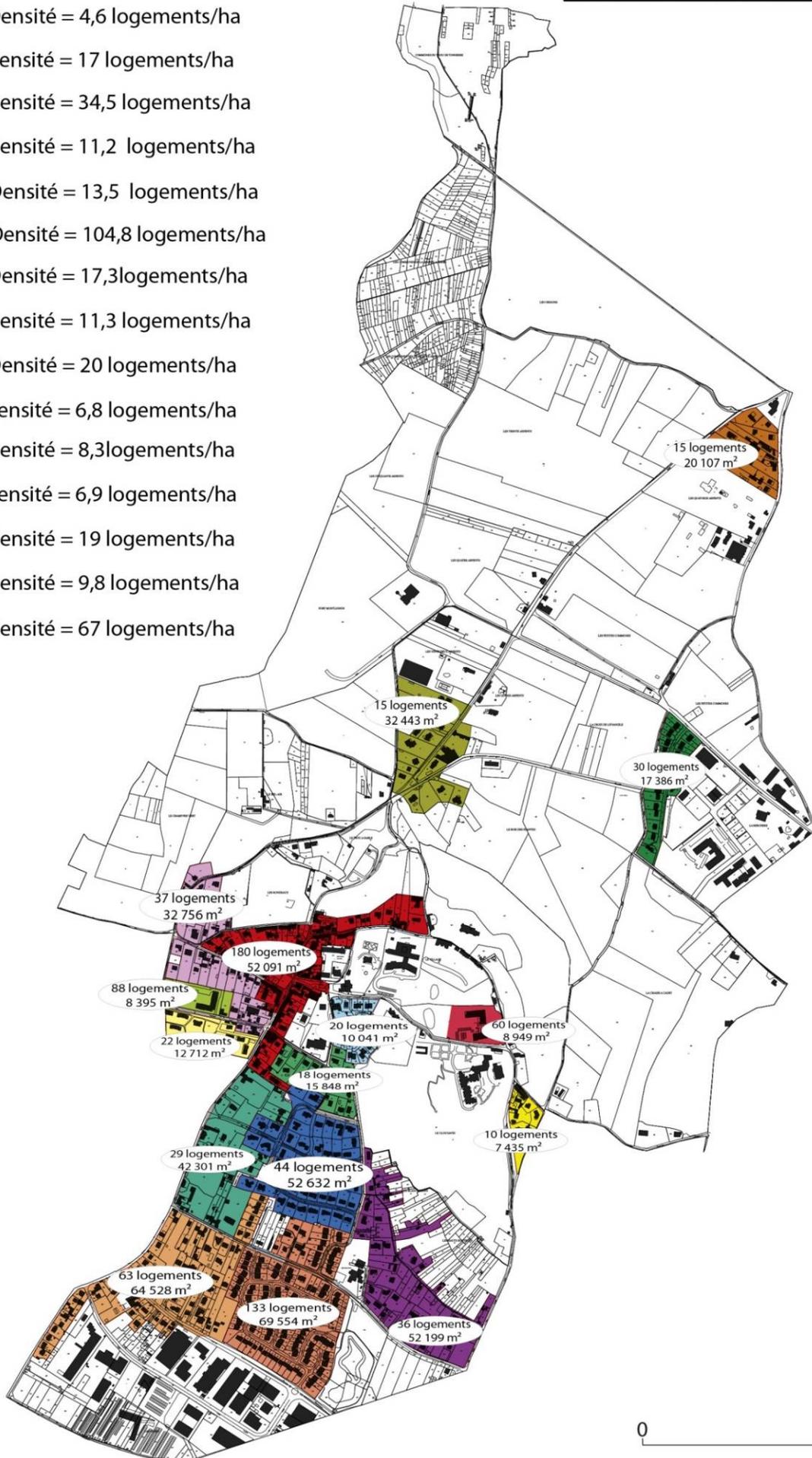
**Bilan de la consommation d'espaces naturel et agricole entre 2003 et 2015**

	Surface consommée (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements créés
Consommation réalisée pour les habitations	88 175	69
Consommation réalisée pour les activités	35 978	0
Consommation d'espace réalisée pour les équipements collectifs	13 221	0
<b>Total</b>	<b>137 374</b>	<b>69</b>

**Entre 2003 et 2019, 13,7 ha d'espaces naturel et agricole ont été consommés sur le territoire communal d'Andilly.**

# Les densités des secteurs résidentiels d'Andilly

- 1 Densité = 7,5 logements/ha
- 2 Densité = 4,6 logements/ha
- 3 Densité = 17 logements/ha
- 4 Densité = 34,5 logements/ha
- 5 Densité = 11,2 logements/ha
- 6 Densité = 13,5 logements/ha
- 7 Densité = 104,8 logements/ha
- 8 Densité = 17,3logements/ha
- 9 Densité = 11,3 logements/ha
- 10 Densité = 20 logements/ha
- 11 Densité = 6,8 logements/ha
- 12 Densité = 8,3logements/ha
- 13 Densité = 6,9 logements/ha
- 14 Densité = 19 logements/ha
- 15 Densité = 9,8 logements/ha
- 16 Densité = 67 logements/ha



## II. CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS, PREVISIONS ET BESOINS

### 1. La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

L'étude de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis d'Andilly porte sur l'ensemble de l'entité urbaine principale et plus particulièrement sur les espaces d'habitat. En effet, au vu de leur vocation que la ville souhaite pérenniser, les espaces dédiés aux activités économiques et aux équipements ne comportent pas de potentiel de densification à vocation d'habitat.

#### 1.1 Les secteurs résidentiels homogènes

##### Estimation des densités des secteurs résidentiels homogènes

Secteurs		Surface (m <sup>2</sup> )	Estimation du nbr de logements	Densité (lgts / ha)
1	Nord	20 107	15	7,5
2	Route de la Croix Blanche	32 443	15	4,6
3	Quartier de l'Orée du Bois	17 386	30	17
4	Bourg Ancien	52 091	180	34,5
5	Ouest Bourg	32 756	37	11,2
6	Rue Ernest Taiclet	7 435	10	13,5
7	Logements sociaux Ouest	8 395	88	104,8
8	Secteur Sud – Rue Paul Doumer	12 712	22	17,3
9	Secteur Sud du Clos David	15 848	18	11,3
10	Résidence du Clos David	10 041	20	20
11	Secteur Sud du Bourg	42 301	29	6,8
12	Résidence des Flanets	52 632	44	8,3
13	Secteur Sud-Est de tissu diffus	52 199	36	6,9
14	Résidence des Huit Arpents	69 554	133	19
15	Secteur Sud Zone d'Activité des Cures	64 528	63	9,8
16	Les Hauts Briffauts	8 949	60	67

La densité des secteurs résidentiels homogènes d'Andilly est comprise entre 4,6 et 104,8 logements / hectare. Le tissu urbain résidentiel présente donc une grande hétérogénéité en terme de densité.

De manière générale, on observe une forte densité dans les opérations d'ensemble telles que la résidence des Hauts Briffauts (67 lgts/ha), la résidence du Clos David (20 lgts/ha), le quartier des Huit Arpents (19 lgts / ha) ou le quartier de l'Orée du Bois (17 lgts / ha). La densité la plus forte observée se retrouve dans une zone de logement locatif social rue du président Paul Doumer où la densité s'élève à près de 104,8 lgts/ha. Une forte densité est également constatée au sein du bourg ancien avec approximativement 34,5 logements à l'hectare.

# Le potentiel de densification analysé

- Limite de l'espace urbanisé
- Potentiel de densification dans le tissu urbain



Les densités d'habitat les plus faibles sont observées sur le plateau au Nord et dans les zones de tissus plus diffus. On y observe des densités comprises entre 4,6 et 7,5 logements à l'hectare (4,6 lgts/ha notamment pour le secteur Nord – route de la Croix Blanche).

## 1.2 Bilan du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, présente sur la commune d'Andilly, a été évaluée selon trois angles :

- Les espaces libres (juxtaposition de parcelles non bâties),
- Les dents creuses et les divisions parcellaires,
- Les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.

### Potentiel de densification via des espaces libres, des divisions parcellaires et des opérations de renouvellement urbain

Espace libre et potentiel de division		Renouvellement urbain	
<i>N° du secteur</i>	<i>Surface (m²)</i>	<i>N° du secteur</i>	<i>Surface (m²)</i>
1	3829	11	706
2	4779	12	801,8
3	9114,1	13	35930
4	1320	14	2980
5	425,4		
6	2632		
7	5105,7		
8	4707,7		
9	1085,5		
10	484,9		
15	2024		
16	881		
<b>Total</b>	<b>36388,3</b>	<b>Total</b>	<b>40417,8</b>

Sur la commune d'Andilly, au sein de l'espace urbanisé, on peut considérer que 3,6 ha environ sont disponibles en espace libre ou si des divisions parcellaires sont réalisées. Par ailleurs, 4 ha environ peuvent également faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain.

## 1.3 Les espaces non comptabilisés dans le potentiel de densification à vocation d'habitat

Après une étude fine des secteurs présentant un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis, deux secteurs identifiés sur la carte n'ont pas été comptabilisés :

- Le secteur n°15 correspond à un espace de parc boisé situé à l'arrière d'une maison remarquable, les deux protégés dans le cadre du PLU ; en outre, sa localisation en fait un espace difficile à densifier en raison notamment d'une accessibilité difficile.

- Le secteur n°16 correspond à un espace en triangle difficilement accessible et densifiable en raison de sa configuration géométrique ; en outre, il est très excentré et éloigné des services et des commerces.

## **2. Les prévisions économiques et démographiques**

---

Les prévisions démographiques et économiques concernant la commune d'Andilly sont notamment prescrites par les dispositions du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

La commune fait partie de l'agglomération centrale définie par le SDRIF et à ce titre ne peut étendre son espace urbanisé établi à fin 2013.

La commune présente donc un espace urbanisé existant à optimiser. Dans ce cadre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, le plan local d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine (somme des emplois et de la population rapportée à la surface de l'espace urbanisé) et de la densité moyenne des espaces d'habitat (nombre de logements rapporté à la surface des espaces d'habitat).

De plus, conformément à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la commune doit accueillir 25 % de logements sociaux au sein de son parc de résidence principale à l'horizon 2025.

## **3. Les besoins répertoriés**

---

### **Besoins en matière de développement économique**

Le besoin concerne la pérennisation du dynamisme économique sur le territoire, conformément aux objectifs du SDRIF, à l'intérieur des espaces d'activités existants des Cures et de la Berchère.

### **Besoins de surfaces agricoles et de développement forestier**

Il s'agit de pérenniser l'activité agricole de la commune (le centre équestre constituant la seule exploitation agricole professionnelle) en préservant les surfaces agricoles existantes. Concernant le développement forestier, les nombreux boisements existants (forêt de Montmorency et autres boisements) et les surfaces en cours de reboisement sont à préserver notamment pour leur richesse écologique.

### **Besoins d'aménagement de l'espace**

Pour répondre aux prévisions démographiques, il doit être prévu la mise en œuvre de projets d'urbanisation à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Il est important d'encadrer l'aménagement futur de ces projets, en termes de paysage, d'environnement mais aussi de desserte afin de garantir un cadre de vie et un fonctionnement urbain de qualité.

### **Besoins d'environnement**

Dans un souci de limiter l'étalement urbain et de diminuer l'utilisation des véhicules motorisés individuels consommateur d'énergie et sources de gaz à effet de serre, il s'agit de stopper la consommation d'espaces naturels et agricoles sur Andilly notamment en prévoyant des projets d'urbanisation et de renouvellement urbain au sein des espaces d'habitat, en particulier pour répondre aux prévisions démographiques supra communales.

**Besoins d'équilibre social de l'habitat**

Conformément à la réglementation (loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social), il s'agit de pérenniser et de développer la part de logements sociaux sur la commune, en prévoyant la création de nouveaux logements aidés sur les différentes opérations.

L'offre de logements doit être adaptée à chaque stade du parcours familial et du parcours résidentiel. Il s'agit notamment de permettre aux jeunes quittant leur domicile parental, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement en diversifiant le parc immobilier par une offre de logements locatifs et en accession.

**Besoins en matière de déplacements :**

L'offre de transport en commun sur la commune est globalement suffisante pour répondre aux besoins de la population même si elle pourrait être améliorée notamment en assurant une liaison entre le Nord et le Sud de la commune.

De nombreuses liaisons douces sillonnent le territoire communal, ce maillage doit être poursuivi notamment en intégrant les projets d'urbanisation futurs.

**Besoins en commerces, équipements et services :**

La volonté de la commune est de permettre aux habitants actuels de continuer à bénéficier d'un bon niveau d'équipements, de commerces et de services tout en répondant aux besoins futurs des nouvelles populations.



### **III. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LA DELIMITATION DES ZONES**

#### **1. Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

---

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans les chapitres précédents du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Andilly s'articule autour de cinq grandes orientations :

- **Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,**
- **Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental,**
- **Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité,**
- **Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir,**
- **Pérenniser le dynamisme économique.**

##### **a) Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

##### **➤ Préserver l'identité d'Andilly**

La préservation et la valorisation du cadre de vie passent notamment par la protection et la mise en valeur du patrimoine local et la préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens qui participent à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité des quartiers. Le patrimoine bâti de la commune est protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Le colombier,
- L'ancienne Mairie (bibliothèque),
- Le château Rodocanachi (la maison d'accueil de la CCAS),
- Le château des Sources (mairie),
- La villa Finot,
- L'église Saint-Médard,
- Le fort de Montlignon,
- Le château de Belmont,
- Le château Gaillard,
- Le château des Orchidées,
- Le château du Bel Air.

A ces éléments patrimoniaux, il convient d'ajouter les maisons bourgeoises ou de villégiature, les murs de pierre anciens et les cours communes qui participent à la qualité de la structure urbaine et qui sont protégés au même titre que le patrimoine bâti.

Le PADD préconise également de préserver :

- La qualité de l'entrée de ville au Nord de l'urbanisation,
- Certaines perspectives visuelles sur Paris et ses grands monuments notamment depuis :
  - La pelouse des châtaigniers,
  - Le cimetière,
  - La place Louis Jean Finot.

Beaucoup de maisons et de jardins du bourg bénéficient également de cette vue qui apparaît quand la hauteur des constructions le permet.

Ces espaces jouent en effet un rôle majeur dans la perception du territoire et la qualité du cadre de vie.

Dans une optique d'amélioration concrète du cadre de vie au sein d'un environnement préservé et avec le souhait de pérenniser la labellisation de ville fleurie, le PADD prévoit notamment :

- De nouveaux espaces de respiration au cœur du village telle que la création d'une coulée verte entre la sente des Belles Molles et la sente de la Rousse, dans le cadre de l'aménagement du secteur Charles de Gaulle et des Commailles,
- Différents vergers d'arbres fruitiers, principalement sur la zone naturelle d'Andilly,
- L'enfouissement des réseaux aériens progressivement sur le village,
- Des aides techniques et financières à la population pour la végétalisation des espaces privés avec des essences locales,
- L'installation de bornes de collecte des déchets, enterrées, dans les nouvelles opérations d'habitat collectif.

➤ **Adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain**

Dans une optique de développement durable et notamment pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, la commune souhaite :

- Favoriser les déplacements en transport en commun en pérennisant les lignes de bus actuelles,
- Favoriser une fréquence plus importante des lignes de bus sur la commune,
- Préserver les chemins et sentes existants,
- Poursuivre le maillage des continuités piétonnes et cyclables sur les voies urbaines ou en dehors. L'objectif est de réaliser une continuité douce Est-Ouest au travers du quartier des Flanets ainsi qu'une continuité Nord-Sud depuis le bourg jusqu'au parc des Huit Arpents.
- Faciliter la circulation des modes alternatifs à la voiture dans les nouvelles opérations urbaines,
- Développer les liaisons intercommunales, notamment une liaison cyclable sur la RD 144 permettant de relier les liaisons cyclables de Soisy-sous-Montmorency et Margency, et la mise en œuvre avec le Conseil départemental d'un plan vélo,
- Aménager la rue Finot en zone de rencontre, afin d'assurer un lien apaisé entre la sente des Flanets et la place Louis Jean Finot,
- Favoriser le stationnement des vélos dans les bâtiments neufs ou faisant l'objet de transformation, devant les commerces, les services publics ou encore les équipements collectifs.

Afin d'améliorer l'offre de stationnement public à proximité des commerces et des services, un aménagement de deux espaces en cœur de village est prévu.

Afin d'assurer la sécurité au carrefour entre la RD 124e et la RD 109p un aménagement en giratoire est envisagé.

## **b) Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

### ➤ **Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La ville d'Andilly s'est développée au fil du temps par un étalement progressif sur les espaces agricoles et naturels. Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Ainsi, au regard de l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il n'est pas envisagé de consommation d'espaces agricoles ou naturels.

La totalité du développement de l'habitat sera réalisée à l'intérieur de l'entité urbaine existante.

### ➤ **Préserver et conforter la trame verte et bleue**

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer. Pour ces raisons, la commune souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

Afin de protéger cette trame verte et bleue, le PLU entend préserver :

- les réservoirs de biodiversité situés en dehors de l'espace urbanisé,
- les continuités en dehors de l'espace urbanisé et à l'intérieur de l'espace urbanisé notamment à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue (alignements d'arbres, bosquets, boisements, espaces verts urbains et les éléments en eau).

La protection de ces différents éléments permettra en outre de préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire communal.

Par ailleurs, plusieurs engagements environnementaux en faveur de la biodiversité vont être mis en œuvre et/ou poursuivis dont :

- un jardin des semences oubliées permettant de sensibiliser la population aux enjeux de la biodiversité,
- l'écopâturage pour permettre d'entretenir et de gérer écologiquement les espaces naturels en friches du plateau d'Andilly grâce aux espèces animales en voie de conservation (brebis solognotes, vaches de race pie noire, ânes de Provence),

➤ **Améliorer la trame noire et brune**

La gestion de l'éclairage public sera progressivement plus respectueuse des espèces nocturnes, au moyen de lampes dites LED intelligentes favorisant la trame noire et les espèces nocturnes. Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du site de la Berchère, un travail sur la gestion des polluants du sol existant sera mis en œuvre et permettra d'améliorer la trame brune de ce secteur.

c) **Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante afin de préserver les espaces naturels et de répondre à l'objectif réglementaire de mixité.**

➤ **Contenir le développement de l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante**

La commune est située en limite Sud-Est du département du Val d'Oise. Elle est inscrite dans un environnement particulier réunissant des espaces urbains et naturels avec notamment la forêt de Montmorency.

Depuis les années 60, l'étalement urbain a entraîné une consommation importante d'espaces agricoles et naturels. Il est donc aujourd'hui important de préserver ces espaces en poursuivant le développement de l'habitat exclusivement à l'intérieur de l'enveloppe d'habitat existante, conformément aux obligations du SDRIF.

➤ **Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain**

Conformément à la loi du 18 janvier 2013, la commune d'Andilly est dans l'obligation d'atteindre l'objectif réglementaire de mixité de 25 % de logements sociaux en 2025 au sein de son parc de résidences principales.

	<i>Résidences principales</i>	<i>Logements sociaux</i>	<i>% de logements sociaux</i>
Total de LS au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	911	142	15,6 %
Total de LS pour atteindre 25 % en considérant que 100 % des logements créés à l'horizon du PLU soit sociaux	1026	257	25 %

Le besoin brut pour atteindre les 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025 est d'environ 115 logements sociaux à réaliser.

Toutefois, la volonté communale est de respecter un principe de mixité et de diversité de l'habitat afin d'assurer l'intégration des nouvelles populations dans les quartiers existants. Cette volonté se traduit par la nécessité de prévoir un nombre de logements supérieur au strict besoin en logements sociaux.

Compte tenu de cette obligation réglementaire en matière de logement social, le PLU au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet la réalisation de 310 nouveaux logements environ et 40 en cours de réalisation.

En outre, conformément aux obligations du SDRIF et dans un souci d'économie de l'espace, la commune programme l'ensemble de ces logements à l'intérieur de son espace urbanisé.

### **L'estimation du Point Mort**

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

Au vu de la taille des ménages d'Andilly plus importante que celle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, la taille des ménages devrait diminuer sur la période 2016 à 2025. L'hypothèse prise est 2,55 pers/ménage en 2025.

#### **Le point mort pour la période 2016-2025**

	<b>1999-2016</b>	<b>2016-2025</b>
Evolution des logements inoccupés (logements vacants)	+ 6	- 5
Taille moyenne des ménages	2,7-2,6	2,55
Desserrement	77	113
<b>Point Mort</b>	<b>83</b>	<b>108</b>

Un desserrement des ménages à 2,55 induit la réalisation d'environ 113 logements n'apportant pas de population supplémentaire ; le mode de calcul est le suivant : rapport entre la population à l'année 2016 et la taille des ménages à l'année 2025 auquel on retranche le nombre de résidences principales à l'année 2016 (soit  $2604/2,55 - 908 = 113$  logements).

Le point mort estimé sur la période 2016-2025 correspond à 108 logements qui n'apporteront pas de population supplémentaire.

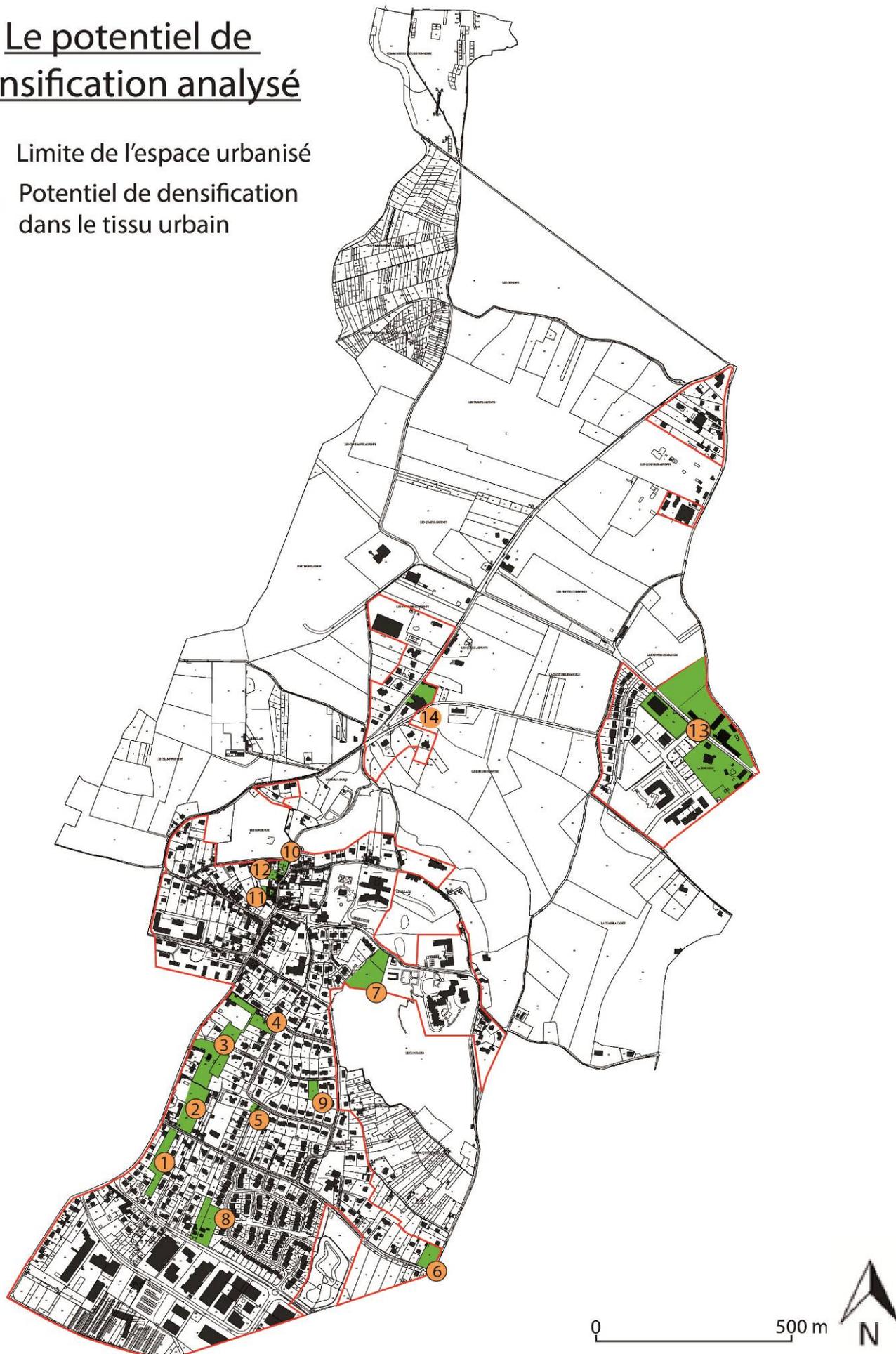
### **La croissance démographique envisagée**

Le PLU permet la réalisation de 310 nouveaux logements environ et 40 en cours de réalisation dont 108 qui n'apporteront pas de population supplémentaire.

Ainsi, 242 logements environ induiront une croissance démographique de 617 habitants (242 logements x 2,55 pers/ménage) et donc une population totale pouvant être estimée à terme à environ 3220 habitants sur la commune.

# Le potentiel de densification analysé

- Limite de l'espace urbanisé
- Potentiel de densification dans le tissu urbain



**Besoins fonciers pour la réalisation des logements**

Conformément aux obligations du SDRIF, le développement de l'habitat sur la commune doit s'opérer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. La volonté est d'assurer un développement urbain respectueux de l'environnement en ne permettant pas la consommation des espaces naturels et agricoles.

**Programmation des logements 2019-2025/2030**

Nom du secteur	Surface (m²)	Densité (lgts/ha)	Nbr de lgts voués à la démolition	Nbr de lgts supplémentaires	% de LS	dont LS
1	3829	20	0	8	0%	0
2	4779	20	0	10	0%	0
3 (en cours de réalisation)	9114,1	45	0	41	50%	21
4	1320	50	0	7	0%	0
5	425,4	30	0	1	0%	0
6	2632	60	0	16	0%	0
7	5105,7	40	0	20	35%	7
8	4707,7	45	0	21	100%	21
9	1085,5	10	0	1	0%	0
10	484,9	90	0	4	0%	0
11	706	140	10	0	100%	10
12	801,8	125	10	0	100%	10
13	35930	65	20	209	45%	104
14	2980	40	0	12	0%	0
<b>Total</b>	<b>73901,1</b>	<b>//</b>	<b>40</b>	<b>350</b>	<b>//</b>	<b>173</b>

	<i>Résidences principales</i>	<i>Logements sociaux</i>	<i>% de logements sociaux</i>
<b>Total de LS au 1<sup>er</sup> janvier 2018</b>	911	142	15,6%
<b>Total de LS pour atteindre 25 % suite à la programmation du PLU</b>	1261	315	25%

La réalisation des logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, notamment nécessaires à l'atteinte de l'objectif réglementaire des 25 % de logements sociaux, est envisagée de la manière suivante :

- En renouvellement urbain en cœur de bourg, le long de la route de la croix blanche et au droit de la route de la Berchère et de la RD124 ; ces espaces représentent environ 4 ha. Sur les secteurs 11 et 12, 20 logements privés sont voués à la démolition et remplacés par 20 logements sociaux.

- En permettant la réalisation de nouveaux programmes de logements sur les espaces libres ou interstitiels. Ces espaces représentent environ 3,3 ha. L'espace 3 est en cours de réalisation avec 41 logements dont 21 logements sociaux.

Sur un certain nombre d'espaces présentés ci-avant, il est imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) une densité minimale de logements et un pourcentage minimal de logements sociaux afin d'atteindre l'objectif réglementaire de 25 % de logements sociaux.

### **Développement et diversification de l'habitat**

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit également être adaptée à chaque stade du parcours résidentiel.

La volonté exprimée est de :

- poursuivre la mixité sociale dans les opérations à venir,
- accroître la part des petits et moyens logements afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux familles monoparentales, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement.

#### **d) Pérenniser et développer le niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir**

- **Conforter la centralité existante par la pérennisation de l'offre commerciale et de services de proximité**

La configuration urbaine actuelle de la commune d'Andilly présente une centralité historique au sein du bourg liée aux équipements publics et aux quelques commerces de proximité.

Afin de pérenniser les éléments de vie et d'attractivité que sont les commerces et les services de proximité et de rationaliser les déplacements automobiles pour les achats courants, il est essentiel de pérenniser et de conforter cette centralité.

Notamment, la revitalisation du centre bourg avec notamment la restructuration du bâtiment de la Poste en un espace multifonctionnel pouvant accueillir un commerce, un point Poste..., va dans le sens de conforter la centralité.

- **Maintenir les équipements collectifs**

Afin de permettre le maintien du bon niveau d'équipements collectifs, l'adaptation des équipements existants en cohérence avec le développement démographique et la création de véritables lieux de rencontre et d'animation, la commune souhaite pérenniser les équipements collectifs existants : hôtel de ville, groupe scolaire, équipements sportifs, bibliothèque...

Dans ce sens, l'opération de développement de l'habitat sur le site de La Berchère, à l'Est de la commune, va nécessiter la mise en œuvre d'un nouveau groupe scolaire sur ce site. Des commerces de proximité en pied d'immeubles viendront compléter l'offre de services sur ce site.

En fonction des éventuels besoins en équipements et services générés par le développement de l'habitat à venir, la volonté est de s'orienter vers une mutualisation des équipements avec les autres communes de la communauté d'agglomération de Plaine Vallée.

➤ **Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques, développer progressivement un village connecté et optimiser les réseaux d'énergie**

La commune souhaite encourager l'amélioration des communications numériques sur son territoire. Pour ce faire, elle impose aux opérateurs de réaliser les aménagements nécessaires sur le terrain d'assiette des secteurs à urbaniser.

En outre, la volonté est de développer progressivement le village sur le modèle du village connecté avec :

- La mise en place du wi fi gratuit sur les espaces publics,
- L'économie d'énergie grâce au déploiement de l'intelligence artificielle,
- Le développement de l'énergie photovoltaïque sur certains bâtiments communaux afin d'accéder à plus d'autonomie énergétique,
- La transformation de l'éclairage public avec des lampes dites LED intelligentes.

**e) Pérenniser le dynamisme économique**

L'objectif fondant le projet d'aménagement de la commune en matière de développement de l'activité économique porte sur le maintien, voire l'accroissement de l'offre d'emplois locaux de manière notamment à limiter les déplacements domicile-travail.

La pérennisation du dynamisme économique passe ainsi par la préservation des zones d'activités existantes présentes au Sud de la RD 144 (ZI des Cures) et à l'Est de la RD 124 e (Zone d'activité de la Berchère),

## **2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le document des orientations d'aménagement et de programmation, élaboré en cohérence avec le PADD, permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur des secteurs spécifiques. Sur Andilly, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur les six espaces suivants :

- Secteur « Rue de l'Eglise » ;
- Secteur « Rue Gaétan Pirou » ;
- Secteur « Route de Montmorency » ;
- Secteurs « Rue Charles De Gaulle » ;
- Secteur « Route de la Berchère » ;
- Secteur « Route de la Croix Blanche ».

Ces espaces sont stratégiques pour le développement de l'habitat sur la commune (afin de répondre aux obligations règlementaires en matière de logement social), du fait de leur superficie et de leur situation au cœur du tissu urbain constitué. C'est pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, afin de veiller à la qualité de l'aménagement de ces espaces d'un point de vue paysager, du cadre de vie et du fonctionnement urbain et de respecter les obligations en matière de logement social.

Afin de favoriser la préservation de l'environnement et des paysages et les éléments de patrimoine, les éléments suivants sont imposés :

- Sur les secteurs « Rue de l'Eglise », « Rue Gaétan Pirou », « Route de Montmorency », « n°1 Rue Charles De Gaulle », « Route de la Berchère » et « Route de la Croix Blanche », réaliser un traitement paysager afin de garantir l'insertion des nouvelles constructions vis-à-vis de celles existantes aux abords et afin de réduire les nuisances visuelles ;
- Maintenir la biodiversité, les continuités vertes existantes et de respiration en :
  - Préservant la continuité verte et de respiration existante autour du ru d'Andilly et entre le boisement au Nord de la rue de l'Eglise et le boisement des Bas Boutrous sur le secteur « Rue de l'Eglise » ;
  - Préservant la continuité verte existante (présence de boisement) qui traverse du Nord au Sud les secteurs « n° 2 et 3 Rue Charles De Gaulle » par le maintien et/ou la création de 60% de surface végétalisée au sol ; le développement de l'habitat sur ces secteurs devra se réaliser dans l'esprit des parcs habités ;
  - Assurant une continuité végétale et paysagère en lisière avec la forêt de Montmorency sur le secteur « route de la Berchère » ;
  - Privilégiant sur le secteur « n° 3 Rue Charles De Gaulle » un espace à dominante végétalisée pouvant accueillir le long de la sente des belles molles quelques places de stationnement utiles au fonctionnement du bourg et au renforcement du stationnement sur le cœur de village ;
  - Créant des espaces végétalisés à l'intérieur du développement urbain avec des espèces locales diversifiées et en favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées sur les secteurs « Rue Gaétan Pirou », « Route de Montmorency », « n°1 Rue Charles De Gaulle », « Route de la Berchère » et « Route de la Croix Blanche » ;

- Privilégiant, sur les secteurs « Rue de l'Eglise », « n°2 et 3 Rue Charles De Gaulle » et « route de la Berchère », les clôtures poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm pas 15 cm permet le passage de la plupart des animaux ;
  - Réalisant, sur tous les secteurs, des plantations avec des espèces locales diversifiées favorisant la présence des strates herbacées, arbustives et arborées ;
  - Limitant l'éclairage des espaces extérieurs (minuterie, détecteur crépusculaire) et mettant en œuvre un éclairage qui limite son impact sur la faune et la flore.
- Sur les secteurs « Rue de l'Eglise », « n°2 et 3 Rue Charles De Gaulle » et « route de la Berchère », les espaces réservés au stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager (plantations, haies, places de stationnement enherbées...) afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants et de limiter l'imperméabilisation des sols ;
  - Sur le secteur « Route de la Croix Blanche », intégrer une étude visant à déconnecter a minima les pluies courantes du réseau et réduire les surfaces imperméabilisées au minimum de 10 %.

Pour garantir la qualité du cadre et du fonctionnement urbain, les éléments suivants sont imposés :

- Afin de sécuriser au maximum les entrées-sorties, prévoir :
  - un seul accès routier au secteur « Rue de l'Eglise » depuis la rue de l'Eglise
  - un unique accès routier au secteur « Route de Montmorency » depuis la route de Montmorency
  - un seul accès routier au secteur « n°1 Rue Charles De Gaulle » depuis la rue Gaëtan Pirou
  - des accès routiers limités et sécurisés sur les secteurs « n°2 et n°3 Rue Charles De Gaulle » préférentiellement par la rue des Commailles et par la rue Gaëtan Pirou
  - de valoriser et de sécuriser l'intersection sur la rue des Commailles sur le secteur « n° 3 Rue Charles De Gaulle »
  - des accès routiers limités et sécurisés sur le secteur « route de la Berchère » depuis la route de la Berchère (RD 124E), depuis la rue Beaumarchais et depuis la voie desservant la zone d'activités artisanales
  - un seul accès routier sécurisé au secteur « Route de la Croix Blanche » depuis la Route de la Croix Blanche et/ou depuis le Chemin de la Croix de l'Evangile.
  - les accès doivent permettre l'insertion ou l'attente des véhicules dans les meilleures conditions de circulation possible et dans le respect de la sécurité. Tout projet devant se raccorder aux voiries départementales doit être discuté avec le Conseil Départemental du Val d'Oise.
- Afin de faciliter et d'encourager les déplacements doux et de poursuivre le maillage des liaisons douces à l'intérieur de la commune, il est nécessaire de préserver et/ou d'aménager des liaisons douces sur les secteurs « Rue de l'Eglise », « Route de Montmorency », « n°2, 3 et 4 Rue Charles De Gaulle », « route de la Berchère » et « Route de la Croix Blanche ».
- Afin de préserver et de conforter le cadre de vie et la qualité urbaine sur le secteur « Rue de l'Eglise » proche du cœur ancien du village, plusieurs orientations sont définies comme

mettre à ciel ouvert le ru d'Andilly le long de la nouvelle liaison douce, valoriser sur le plan paysager et/ou architectural l'alignement à réaliser le long de la rue de l'Eglise, intégrer le relief dans la composition du projet et notamment dans l'implantation du bâti, maintenir une perspective visuelle depuis la rue de l'Eglise, en position de belvédère à cet endroit.

- Afin de préserver et de conforter le cadre de vie et la qualité urbaine sur le secteur « Rue Gaëtan Pirou » situé au droit d'un carrefour giratoire en limite avec la commune de Soisy-sous-Montmorency, plusieurs orientations sont définies comme réaliser une valorisation paysagère de l'alignement le long des rues Gaëtan Pirou et Ernest Taiclet avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement, prévoir une implantation majoritairement en façade urbaine pour marquer l'espace et conforter le caractère urbain au droit du carrefour giratoire entre les rues Pirou et Taiclet, harmoniser les volumes bâtis en lien avec le complexe nautique «la vague» et privilégier les toitures végétalisées.
- Afin de préserver et de conforter le cadre de vie et la qualité urbaine sur les secteurs « Route de Montmorency » et « Route de la Croix Blanche », une orientation impose de réaliser une valorisation paysagère de l'alignement le long de la route de Montmorency et de la Croix Blanche avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Afin de préserver et de conforter le cadre de vie et la qualité urbaine sur les secteurs « Rue Charles de Gaulle » situés dans un contexte végétalisé, une orientation impose une valorisation paysagère et/ou architecturale de l'alignement localement le long des rues Charles De Gaulle, Comailles et Gaëtan Pirou.
- Afin de permettre un renouvellement urbain et une requalification du secteur « route de la Berchère » situé en limite de l'urbanisation de Montmorency, secteur actuellement fortement dévalorisé, deux orientations sont définies comme prévoir une implantation majoritairement en façade urbaine (habitat collectif en R+1+C) au droit du carrefour à réaménager entre les RD 124, RD 124E et la rue Beaumarchais, afin de marquer l'espace en lien avec l'urbanisation de Montmorency et réaliser localement une valorisation paysagère et/ou architecturale le long de la RD 124 - Avenue de Domont, avec une implantation des constructions en recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement. A l'arrière de cette façade urbaine, implanter préférentiellement l'habitat individuel. Par ailleurs, le carrefour entre les RD 124, RD 124E et la rue Beaumarchais devra faire l'objet d'un traitement spécifique pour améliorer sa fonctionnalité, sa sécurité et son esthétique en y intégrant un espace public végétalisé.
- Afin d'améliorer la qualité urbaine du secteur « route de la Berchère », plusieurs orientations sont définies et notamment : mettre en place des bornes enterrées pour la collecte des déchets, assurer le traitement de la pollution des sols (si l'existence d'une pollution est avérée, le porteur de projet doit garantir la compatibilité des sites avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates prévues dans la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées, contribuer à la transition énergétique en mettant en œuvre des énergies d'origine renouvelable et privilégier dans le cadre de la réduction des émissions carbone, les matériaux biosourcés, recyclés et locaux ainsi que les systèmes constructifs biosourcés.
- Afin de faire du secteur « route de la Berchère » un nouveau morceau de ville en lien avec Montmorency, une mixité fonctionnelle et sociale est nécessaire par la réalisation

d'espaces d'habitat, d'un groupe scolaire au Nord du secteur, d'une crèche et localement de commerces en pied d'immeubles.

- Associer à l'élaboration du projet « route de la Berchère » le Syndicat mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Coult et du Petit Rosne (SIAH).

Concernant la programmation de logements, il s'agit de garantir la réponse à l'objectif réglementaire de mixité sociale. Ainsi, la programmation sur les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est la suivante :

Secteurs	Densité à respecter	Pourcentage de logements sociaux à respecter
<b>Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>		
« rue de l'Eglise »	Environ 40 logements/ha	35 %
« rue Gaëtan Pirou »	Environ 60 logements/ha	
« Route de Montmorency »	Environ 45 logements/ha	100 %
n°1 « rue Charles de Gaulle »	Environ 20 logements/ha	50 % pour les constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble de 6 logements et plus
n°2 « rue Charles de Gaulle »	Environ 20 logements/ha	50 % pour les constructions ou opérations d'aménagement d'ensemble de 6 logements et plus
n°3 « rue Charles de Gaulle »	Environ 45 logements/ha	50%
n°4 « rue Charles de Gaulle »	Environ 50 logements/ha	
« Route de la Berchère »	Environ 65 logements/ha	Entre 40 et 50 %
« Route de la Croix Blanche »	Environ 40 logements/ha	

Le secteur « rue de l'Eglise », du fait de son positionnement proche du cœur de village accueille une densité de logement moyenne mais une programmation de logements sociaux moins importante que les autres secteurs dans la mesure où la volonté est de rééquilibrer spatialement l'implantation des logements sociaux sur l'espace urbanisé de la commune ; en effet, actuellement, les logements sociaux existants sont tous implantés en cœur de village.

Le secteur « rue Gaëtan Pirou », du fait de son positionnement à l'intersection avec Soisy-sous-Montmorency dans un espace très urbain, de la facilité à concevoir un projet urbain sur un terrain à la géométrie régulière, de son accessibilité aisée par les axes de circulation, de la présence à proximité du complexe nautique et du parc des huit arpents, accueille une densité de logement plus importante afin de réaliser une opération qui marque le carrefour d'entrée dans Andilly.

Le secteur « Route de Montmorency », du fait de son insertion dans le tissu pavillonnaire existant et avec la volonté de ne pas déstructurer la volumétrie du tissu urbain, accueille une

densité de logement moyenne. La programmation de logements sociaux est importante car ce secteur est bien situé vis-à-vis du groupe scolaire, du complexe nautique et du parc des huit arpents.

Les secteurs « rue Charles de Gaulle », du fait de leur inscription dans un tissu urbain plus lâche et dans un contexte fortement végétalisé, avec la volonté de concilier développement de l'habitat et préservation de l'environnement (maintien de la continuité verte), accueille également des densités de logement moyennes. La programmation de logements sociaux est variable selon les secteurs. Les secteurs n°1 et n°2 (situé à l'arrière de constructions remarquables protégées dans le cadre du PLU), imposent une programmation moyenne dans le cas où une construction ou une opération d'aménagement d'ensemble envisagerait la réalisation de 6 logements ou plus. Le secteur n°3, dans un contexte similaire impose également une programmation moyenne. Le secteur n°4, du fait de sa faible superficie et donc d'une viabilité de projet impossible, n'impose pas de programmation.

Le secteur « Route de la Berchère », du fait de son étendue, de son positionnement en continuité de la ville de Montmorency, dans un contexte spatial quelque peu dévalorisé, mais accueillant des activités économiques, de l'habitat et un espace commercial, accueille une densité de logement et une programmation de logements sociaux plus soutenues afin de pouvoir réaliser une opération cohérente qui permette une requalification globale du secteur.

Le secteur « Route de la Croix Blanche », du fait de sa faible superficie, de son inscription en limite de l'urbanisation sur le plateau, éloignée du bourg et des services, accueille une densité de logement moyenne sans logement social.

### **3. Justification des orientations du PADD et des OAP au regard du SDRIF et des besoins de la commune**

---

#### **3.1 Justification des orientations du PADD et des OAP au regard du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013**

La commune fait partie de « l'agglomération centrale », qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts. A ce titre, aucune extension de l'urbanisation d'Andilly n'est possible.

Sur la carte de destination des sols du SDRIF, on observe également sur le territoire communal les orientations suivantes :

- **Des espaces urbanisés à optimiser** : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- **Des unités d'espaces agricoles cohérentes ;**
- **Des espaces boisés et des espaces naturels ;**
- **Des espaces verts et des espaces de loisirs ;**
- **Des espaces en eau.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec le SDRIF dans la mesure où :

- Aucune extension de l'espace urbanisé de 2013 n'est prévue dans le présent PLU conformément à l'objectif défini pour les communes de l'agglomération centrale. En effet, le PLU vise une densification des espaces urbanisés notamment pour le développement de l'habitat qui s'opère à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;
- Le présent PLU permet la protection des espaces agricoles, boisés, naturels et en eau et par conséquent est garant de la préservation des continuités présentes sur le territoire par un classement adapté.

#### **Les obligations du SDRIF en matière de densité humaine et de densité moyenne des espaces d'habitat**

Le projet urbain de la commune d'Andilly repose sur la création de nouveaux logements en comblant les espaces libres et interstitiels et en renouvellement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Depuis fin 2013, aucune opération à vocation d'habitat n'a été réalisée. Seule une opération correspondant au secteur 3 dans le tableau ci-dessous est en cours de réalisation.



Plan Local d'Urbanisme - Andilly

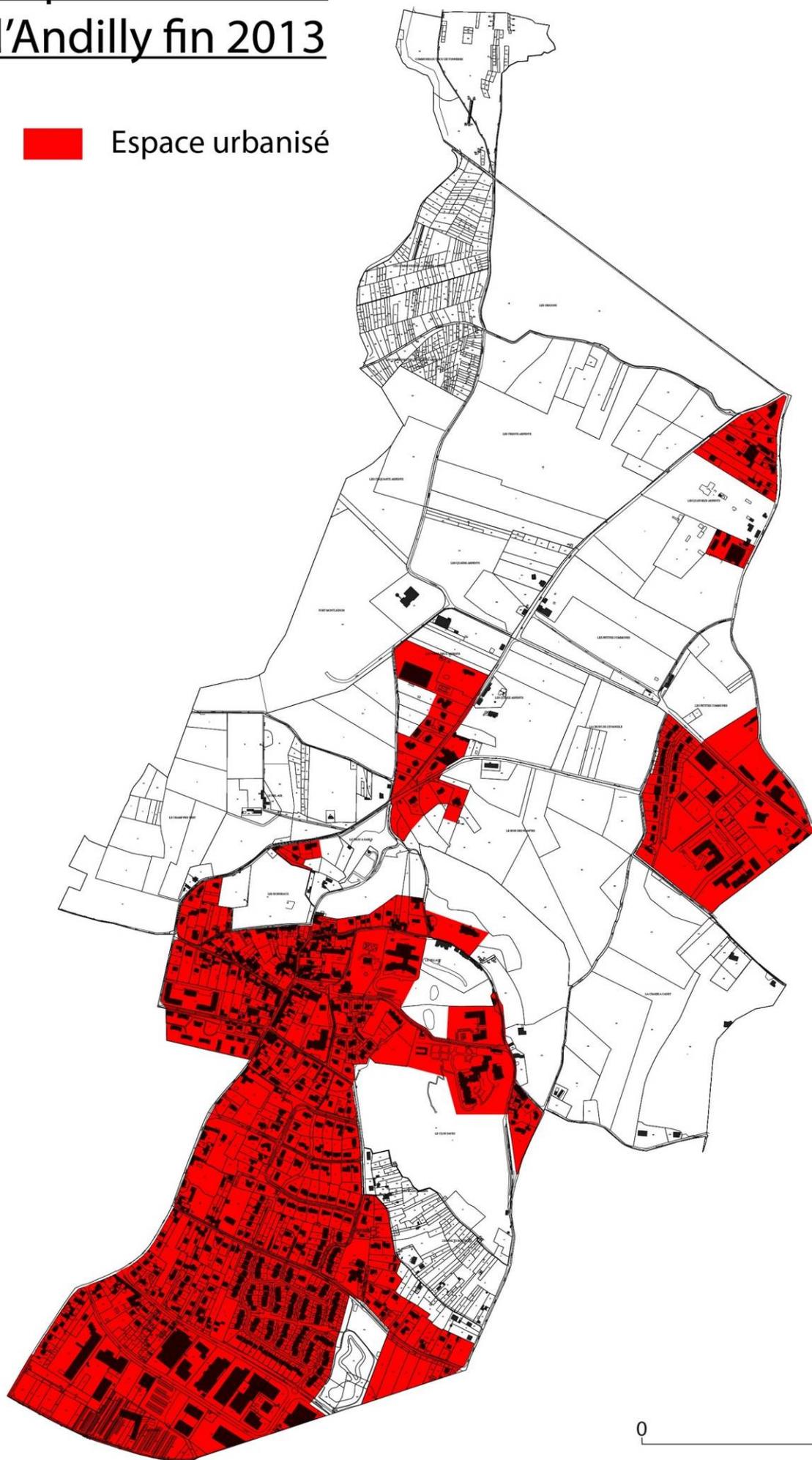
La programmation prévue par le présent PLU entre 2019 et 2025/2030 est la suivante :

Nom du secteur	Surface (m²)	Densité (lgts/ha)	Nbr de lgts voués à la démolition	Nbr de lgts supplémentaires	% de LS	dont LS
1	3829	20	0	8	0%	0
2	4779	20	0	10	0%	0
3 (en cours de réalisation)	9114,1	45	0	41	50%	21
4	1320	50	0	7	0%	0
5	425,4	30	0	1	0%	0
6	2632	60	0	16	0%	0
7	5105,7	40	0	20	35%	7
8	4707,7	45	0	21	100%	21
9	1085,5	10	0	1	0%	0
10	484,9	90	0	4	0%	0
11	706	140	10	0	100%	10
12	801,8	125	10	0	100%	10
13	35930	65	20	209	45%	104
14	2980	40	0	12	0%	0
<b>Total</b>	<b>73901,1</b>	<b>//</b>	<b>40</b>	<b>350</b>	<b>//</b>	<b>173</b>

Ainsi, entre 2013 et 2025/2030, 350 logements environ devraient être réalisés sur la commune d'Andilly.

# L'espace urbanisé d'Andilly fin 2013

 Espace urbanisé



**La densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents dans la commune **La densité humaine** correspond à la somme des habitants et des emplois présents dans la commune divisée par la surface urbanisée. Le SDRIF impose une augmentation de 10 % de la densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé identifié en fin 2013 sur Andilly.

**Bilan de la densité humaine entre 2013 et 2030**

Nombre d'habitant en 2014 (INSEE)	2539
Estimation du nombre de logement supplémentaire entre 2014 et 2030 interne à l'espace urbanisé à fin 2013	350
Estimation de la taille des ménages en 2030	2,55
Estimation du nombre d'habitant supplémentaire entre 2014 et 2030 interne à l'espace urbanisé de 2013	892
Nombre d'emploi en 2014 (INSEE)	1274
Surface de l'espace urbanisé à fin 2013 (ha)	85,5
<b>Densité humaine à fin 2013 (pers/ha)</b>	<b>44,6</b>
<b>Densité humaine à fin 2030 (pers/ha)</b>	<b>55</b>
<b>Evolution de la densité humaine entre 2013 et 2030</b>	<b>23,3 %</b>

La densité humaine est estimée à 44,6 pers/ha fin 2013 sur la commune d'Andilly.

La mise en œuvre de la programmation du PLU prévoit la création de 350 logements dans l'espace urbanisé et estime la taille des ménages en 2030 à 2,55 personnes/ménage entraînant ainsi un apport de 892 habitants à l'horizon 2030, sans tenir compte du point mort, conformément aux modes de calcul de la densité définis par le SDRIF.

Ainsi, cet apport de population représente une évolution de 23,3 % de la densité humaine répondant ainsi à l'objectif de densification du SDRIF.

# L'espace d'habitat d'Andilly fin 2013

 Espace d'habitat



La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs). Le SDRIF impose à l'horizon 2030 une augmentation de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat existant à fin 2013 à Andilly.

**Bilan de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2013 et 2030**

Nombre de logements en 2014 (INSEE)	1075
Estimation du nombre de logement supplémentaire entre 2014 et 2030	350
Surface de l'espace urbanisé à vocation d'habitat (ha)	58
<b>Densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013 (lgts / ha)</b>	<b>18,5</b>
<b>Densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2030 (lgts / ha)</b>	<b>24,6</b>
<b>Evolution de la densité moyenne des espaces d'habitat entre 2013 et 2025</b>	<b>32,8 %</b>

La densité moyenne des espaces d'habitat est estimée à 18,5 logements/ha à fin 2013 sur la commune d'Andilly.

La mise en œuvre de la programmation du PLU prévoit la création de 350 logements dans l'espace d'habitat à fin 2030 amenant ainsi la densité moyenne des espaces d'habitat à 24,6 logements/ha à l'horizon 2030 soit une augmentation de 32,8 % entre 2013 et 2030. Cette augmentation répond ainsi aux objectifs de densification du SDRIF.



### **3.2 Justification des orientations du PADD et des OAP au regard des besoins de la commune**

#### **Besoins en matière de développement économique**

Le besoin est satisfait par la pérennisation des zones d'activités existantes avec notamment la consolidation de la zone d'activités des Cures. La municipalité préserve également les activités diffuses sur le territoire par la mise en place d'un règlement adapté.

#### **Besoins de surfaces agricoles et de développement forestier**

Les derniers espaces agricoles présents sur le territoire sont pérennisés notamment afin d'assurer la pérennisation du centre équestre. Concernant le développement forestier, les boisements existants et les surfaces en cours de reboisement sont préservés notamment pour leur richesse écologique. Ces espaces sont identifiés sur le PADD à des fins de préservation.

#### **Besoins d'aménagement de l'espace**

La commune comprend au sein de son tissu bâti des espaces libres et interstitiels et des espaces de renouvellement urbain dont elle encadre l'aménagement futur par des OAP, en termes de paysage, d'environnement mais aussi de desserte. Ces OAP permettent également d'imposer une programmation permettant de répondre à l'objectif réglementaire de mixité.

#### **Besoins d'environnement**

Le projet communal interdit toute extension pour le développement de l'urbanisation et notamment de l'habitat dans un souci, conformément aux obligations du SDRIF, de contraindre l'étalement urbain. Les éléments naturels fondant le paysage et les espaces à enjeux écologiques (boisements, ru,...) sont également préservés dans l'optique de conforter les continuités écologiques existantes sur le territoire.

#### **Besoins d'équilibre social de l'habitat**

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, la programmation de logements réalisée par l'intermédiaire des OAP permet de répondre à l'objectif réglementaire de mixité sociale. Elle permet également d'imposer des densités minimales différentes sur les secteurs permettant d'assurer une diversification de l'offre de logements (densité allant de 20 à 65 logements/ha).

#### **Besoins en matière de déplacements :**

Afin d'assurer une circulation aisée et sécurisée au sein du territoire communal, le PADD prévoit :

- L'aménagement du croisement de la RD 124e et de la RD 109p pour assurer une meilleure sécurité routière sur ce carrefour ;
- La pérennisation des transports en commun existants notamment les lignes de bus desservant le bourg.

Enfin le PADD et les OAP identifient des liaisons douces à préserver et des cheminements à créer afin de conforter le maillage.

#### **Besoins en commerces, équipements et services :**

Ce besoin est satisfait par leur pérennisation voire leur développement permis par le règlement.

# Commune d'ANDILLY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Zone urbaine

- UA
- UAa
- UE
- UEa
- UF
- UG
- UGa
- UI
- UIa

### Zone agricole

- A
- Ap

### Zone naturelle

- N
- Nj
- Njs
- Ns

### Prescriptions

- Bande d'implantation des constructions
- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Lisière des boisements de plus de 100 ha

### Protection et mise en valeur du patrimoine et du paysage

- Espace Boisé Classé

### Éléments à préserver au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Mur remarquable
- Bois protégé
- Alignement d'arbres
- Perspectives visuelles remarquables

### Liaisons douces à préserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme

- Cheminements piétons

### Risques

- Axe de ruissellement temporaire lors d'orages

### Zones humides

- DRIEE - Classe 2
- DRIEE - Classe 3

*Zonage du PLU  
approuvé en 2017*



N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
A	Extension du cimetière	Commune	7699,3
B	Bergement de la rue de l'Église à 0 m	Commune	169
C	Bergement à 5 m de la rue Philippe le Bel	Commune	66,7
D	Bergement du trottoir de la rue des Meuniers et de la rue E. Legendre (1,50 m)	Commune	1423,4
E	Bergement à 10 m de la rue de la Sonnette aménagement du carrefour avec la rue A. Bland	Commune	102,4
F	Grande Plateau	Département	939,5
G	Aménagement du carrefour des Charpeaux et requalification de la RD 124 E	Département	841,8
H	Aménagement d'un trottoir route de la Croix Blanche (1,50 m de largeur)	Commune	236,6
I	Bergement à 9 m de la RD 124 E	Département	335,2
J	Bergement à 12 m de la RD 124 E pour aménagement d'un carrefour, création d'un trottoir ou d'une piste cyclable	Département	789,6
K	Bergement à 12 m de la rue des Meuniers	Commune	1423,4
L	Bergement de 6 mètres de la rue des Rondoux	Commune	167,8
M	Aménagement de voirie et de trottoir sur 1 m de profondeur	Commune	1551,8
N	Aménagement de carrefour	Département	202,8

# Commune d'ANDILLY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Zone urbaine

- UA
- UAa
- UE
- UEa
- UEb
- UF
- UFa
- UG
- UGa
- UI
- Ula
- Ulb

### Zone agricole

- A
- Ap

### Zone naturelle

- N
- Nj
- Njs
- Ns

### Prescriptions

- Bande d'implantation des constructions
- Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Emplacement réservé
- Lisière des boisements de plus de 100 ha

### Protections

#### Éléments protégés au titre de l'article L.113-1 du CU

- Espace Boisé Classé à créer ou à conserver

#### Éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

- Patrimoine bâti remarquable
- Mur remarquable
- Perspectives visuelles remarquables

#### Éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

- Alignement d'arbres
- Bois protégé
- Ru d'Andilly

#### Éléments à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du CU

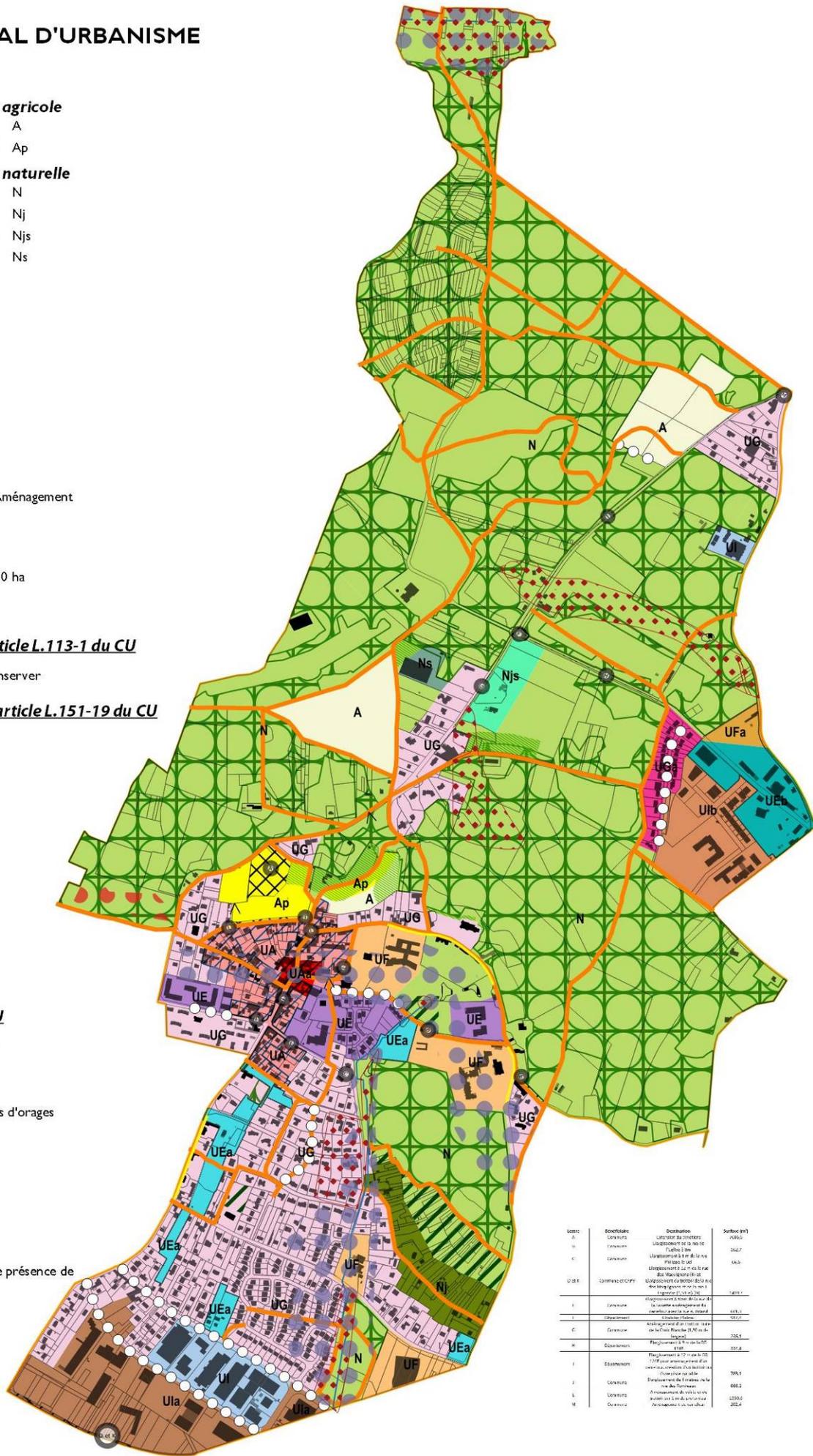
- Cheminements piétons à conserver

### Risques

- Axe de ruissellement temporaire lors d'orages

### Zones humides

- DRIEE - Classe 2
- DRIEE - Classe 3
- SAGE - Zones humides avérées
- SAGE - Enveloppes de probabilité de présence de zones humides



score	identifiant	Description	Surface (m²)
A	10000000	Urbanisme	10000000
B	10000000	Urbanisme	10000000
C	10000000	Urbanisme	10000000
UEa	10000000	Urbanisme	10000000
UEb	10000000	Urbanisme	10000000
UEc	10000000	Urbanisme	10000000
UEd	10000000	Urbanisme	10000000
UEe	10000000	Urbanisme	10000000
UEf	10000000	Urbanisme	10000000
UEg	10000000	Urbanisme	10000000
UEh	10000000	Urbanisme	10000000
UEi	10000000	Urbanisme	10000000
UEj	10000000	Urbanisme	10000000
UEk	10000000	Urbanisme	10000000
UEl	10000000	Urbanisme	10000000
UEm	10000000	Urbanisme	10000000
UEn	10000000	Urbanisme	10000000
UEo	10000000	Urbanisme	10000000
UEp	10000000	Urbanisme	10000000
UEq	10000000	Urbanisme	10000000
UEr	10000000	Urbanisme	10000000
UES	10000000	Urbanisme	10000000
UEt	10000000	Urbanisme	10000000
UEu	10000000	Urbanisme	10000000
UEv	10000000	Urbanisme	10000000
UEw	10000000	Urbanisme	10000000
UEx	10000000	Urbanisme	10000000
UEy	10000000	Urbanisme	10000000
UEz	10000000	Urbanisme	10000000

## **4. Les motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables**

---

### **4.1 Justifications du zonage et du règlement**

Les pages ci-avant montrent le zonage du PLU, à deux échelles : ensemble du territoire et zoom sur l'espace urbanisé.

#### **a) Traduction réglementaire du PADD**

Conformément aux orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les grands principes fondant l'élaboration du règlement sont notamment les suivants :

- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti, paysager et environnemental ;
- la diversification de l'offre de logements, notamment dans les secteurs à orientations d'aménagement et de programmation ;
- la compacité des tissus urbains notamment par des règles d'implantation et de volumétrie adaptées à chaque zone ;
- la pérennisation et le développement du niveau d'équipements, services et commerces afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir ;
- la pérennisation du dynamisme économique.

Le zonage et le règlement permettent ainsi :

- La pérennisation de l'activité agricole qui se traduit par un règlement adapté sur la zone concernée et qui est garantie sur la commune par la délimitation d'espaces agricoles suffisants, notamment pour maintenir l'activité du centre équestre.
- La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et naturel qui sont assurées par l'identification des éléments patrimoniaux et de biodiversité au titre des articles L. 151-19 et 151-23 et des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1.
- La réalisation des objectifs de diversification de l'habitat et de densification des espaces urbanisés en identifiant des secteurs spécifiques soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, où sont notamment imposés des densités de logements et des taux minimums de logements sociaux.
- La pérennisation et le développement de l'offre d'équipements, de services et de commerces par le règlement qui autorise ces vocations dans les zones urbaines.
- Sur le plan du développement économique, les zones existantes à vocation d'activités économiques (les Cures et la Berchère) sont maintenues pour favoriser le développement de l'emploi.

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U », (R. 151-18) ;
- la zone agricole, dite zone « A » (R. 151-22) ;
- la zone naturelle, dite zone « N » (R. 151-24).

Les zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du PADD.

➤ **ZONE UA**

Affectation au PLU

Cette zone correspond au centre ancien d'Andilly affecté essentiellement à l'habitation, aux équipements collectifs et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone, caractérisée par un tissu urbain ancien, comprend un habitat souvent mitoyen.

Cette zone comporte un secteur UAa correspondant au cœur du bourg avec des volumétries plus importantes.

➤ **ZONE UE**

Affectation au PLU

Cette zone correspond principalement aux espaces situés aux abords du tissu ancien, à dominante de bâti à la volumétrie imposante où se sont développés ou vont se développer l'habitat collectif et l'habitat groupé.

Cette zone comporte des secteurs UEa et UEb, localisés sur plusieurs espaces destinés à accueillir des opérations d'habitat et devant être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé :

- Le secteur UEa « route de la Berchère » est reclassé en secteur UEb (avec des règles spécifiques) et agrandi afin de pouvoir réaliser une opération cohérente qui permette une requalification globale du secteur situé en limite de l'urbanisation de Montmorency.

➤ **ZONE UF**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces réservés aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur UFa au droit de la route de la Berchère destiné à accueillir un groupe scolaire.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé :

- Le secteur UFa est créé à la place de la zone UIa dédiée à l'activité économique, afin de pouvoir accueillir un groupe scolaire et réaliser ainsi une opération cohérente avec le secteur UEb en continuité.

➤ **ZONE UG**

Affectation au PLU

Cette zone correspond aux espaces à dominante d'habitat individuel qui se sont progressivement développés autour du bourg ancien et dans la plaine.

Cette zone comporte un secteur UGa correspondant au quartier d'habitation de la Berchère qui s'est développé par le biais d'une ZAC et qui conserve certaines de ces caractéristiques en terme de règlement.

➤ **ZONE UI**

Affectation au PLU

Cette zone est vouée aux activités économiques qui se sont développées notamment sur les parcs d'activités des Cures et de la Berchère.

Cette zone comporte un secteur UIa correspondant à une partie de la zone d'activités des Cures sur laquelle sont interdites les activités commerciales et un secteur UIb correspondant au parc de la Berchère qui s'est développé par le biais d'une ZAC et qui conserve certaines de ces caractéristiques en matière de règlement.

Évolutions apportées par rapport au PLU approuvé :

- Création d'un secteur UIa sur une partie de la zone d'activités des Cures afin de dissocier sur cette zone un espace pouvant accueillir des activités commerciales (zone UI) et un espace interdisant les activités commerciales (secteur UIa).
- Le Parc d'activités de la Berchère est désormais classé en secteur UIb au lieu de UIa.

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ap à préserver sur le plan paysager.

La volonté communale a été de définir un zonage agricole répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Un secteur « Ap » a ainsi été défini pour sa sensibilité paysagère, sur lequel la constructibilité est très limitée.

Ce secteur occupe une position de belvédère au Nord du village et constitue un espace de grande qualité paysagère offrant des perspectives visuelles sur le village et au-delà. Sa perception depuis l'espace public est particulièrement aisée. Cela lui confère une grande sensibilité visuelle sur sa plus grande partie et une faible capacité d'intégration de nouveaux équipements agricoles. Il a donc été privilégié un classement « Ap » sur la partie la plus sensible qui interdit les constructions agricoles tout en reconnaissant à ces terres une vocation agricole prépondérante.

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend :

- le secteur Ns correspondant à la salle polyvalente et permettant son aménagement,
- le secteur Nj correspondant au secteur des Bas Boutrous dans lequel sont autorisés les abris de jardin,
- le secteur Njs correspondant au projet de jardins partagés et/ou de jardin des semences oubliées et permettant son aménagement.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les ensembles de boisements et d'espaces en cours de reboisement où la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

## **b) Le règlement**

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

### **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

- Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
- Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

### **Section 3- équipement et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

**Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.**

**Justifications des règles édictées à la section 1**

**1. Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UE, UG**

Sont interdits :

	<b>UA</b>	<b>UG</b>	<b>UE</b>
Exploitation forestière	X	X	X
Exploitation agricole	X	X	X
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Commerces de gros	X	X	X
Artisanat et commerce de détail			
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Restauration		X	
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation des carrières	X	X	X
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre	X	X	X
L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs	X	X	X
Equipements collectifs scolaires (à l'exception de l'aménagement de ceux existants et des secteurs UEa et UEb)	X	X	X
Equipements collectifs culturels	X		X

**Dans les zones UA et UE**, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel, hormis dans le secteur UEb.

**En outre, en zone UE :**

- Dans les secteurs UEa et UEb identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

**Dans la zone UG**, les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Hormis en secteur UGa, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de

détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher par terrain d'assiette,

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

**Enfin en matière de mixité sociale**, dans les secteurs UEa et UEb identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

### **Objectifs et justifications**

Maintenir ou permettre la mixité des fonctions dans les zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, au sein des secteurs à OAP, dans le respect du tissu existant.

Encadrer l'urbanisation des secteurs à OAP pour garantir une insertion urbaine, architecturale et paysagère des futures habitations.

En matière de mixité sociale, garantir au sein du tissu urbain une diversification du parc immobilier en imposant un pourcentage de logements sociaux dans les opérations soumises aux OAP.

Sur ces secteurs à OAP, permettre ainsi une répartition de l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels, favoriser la mixité sociale à l'intérieur du tissu et répondre aux obligations réglementaires.

En matière d'équipements, la volonté est de pérenniser l'école existante en permettant son extension sans possibilité de créer de nouveaux établissements qui seraient susceptibles de nuire au fonctionnement urbain notamment du fait de l'accroissement des déplacements automobiles.

Néanmoins, en secteurs UEa et UEb, s'agissant d'espaces accueillant le développement de l'habitat, la possibilité est laissée de créer un établissement si un besoin apparaît et notamment en secteur UEb où un groupe scolaire est envisagé.

De la même façon, l'interdiction des équipements culturels est liée à la volonté de ne pas nuire au fonctionnement urbain dans un tissu ancien très resserré avec des difficultés de circulation et de stationnement.

## 2. La zone à vocation d'équipements collectifs : UF

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article 1-2)
- Les constructions à destination de commerces et activités de service
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

### **Objectifs et justifications**

Permettre le développement des équipements ainsi que les habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage.

## 3. Les zones d'activités économiques : UI

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière, hormis pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Les constructions à destination d'habitation (excepté celles visées à l'article 1-2),
- Les extensions des habitations existantes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Le changement de destination des constructions vers une destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires et culturels.

En outre sont interdites en secteur UIa :

- Les constructions à destination de commerces de gros,

- les constructions à destination de commerce et artisanat de détail,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières sont les suivantes :

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités, non visés à l'article 1-1, à condition que toute disposition soit prise pour ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par unité foncière,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

### **Objectifs et justifications**

Maintenir la vocation des zones dévolues aux activités économiques et aux aménagements et installations liés aux activités économiques tout en favorisant les activités commerciales en dehors du secteur UIa dont la localisation à l'arrière de la RD 144 n'est pas propice à ce type d'activités.

L'interdiction des équipements scolaires et culturels est liée à la volonté de ne pas laisser la possibilité d'implanter de tels équipements dont la nature est incompatible avec des zones d'activités inadaptées et supportant une circulation importante et notamment de poids-lourds.

Limiter les exhaussements de sols pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

## **4. La zone agricole : A**

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteur Ap :

- Les constructions si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation ) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation, implanté à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.

### **Objectifs et justifications**

Assurer la pérennisation des activités agricoles.

Permettre une éventuelle implantation de bâti agricole, sous conditions d'en démontrer la nécessité.

Le secteur Ap occupe une position de belvédère au Nord du village et constitue un espace de grande qualité paysagère offrant des perspectives visuelles sur le village et au-delà. Sa perception depuis l'espace public est particulièrement aisée. Cela lui confère une grande sensibilité visuelle sur sa plus grande partie et une faible capacité d'intégration de nouveaux équipements agricoles qui de ce fait sont interdits.

## **5. La zone naturelle : N**

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers ou à la vocation naturelle de la zone et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation (dès lors que la construction existante n'est pas considérée comme une ruine au sens de l'article L111-23 du code de l'urbanisme).
- Les abris de jardin des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.

En outre, dans le secteur Ns :

- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la salle polyvalente, dans les limites définies par les articles suivants.

En outre, dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin.

En outre, dans le secteur Njs :

- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du projet de jardins partagés et/ou de jardin des semences oubliées, dans les limites définies par les articles suivants.
- Les exhaussements liés aux aménagements et constructions autorisés à condition qu'ils soient limités au niveau 172 m (NGF).

### **Objectifs et justifications**

Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité.

Permettre l'aménagement des constructions existantes.

Permettre l'aménagement de la salle polyvalente afin d'assurer sa pérennité.

Permettre les abris de jardins dans le secteur Ns afin de pérenniser cette activité de loisirs.  
Permettre le développement du projet de jardins partagés et/ou de jardin des semences oubliées dans une optique de préservation de l'environnement et de développement social.

### **Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions**

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

<b>Zones</b>	<b>Principales prescriptions</b>
UA	Hormis en secteur UAa : 40 %
UE	En zone UE et secteurs UEa : 40 % En secteur UEb : 50%
UF	-
UG	30 %
UI	En secteur UIb : 60 %
A	-
N	En secteur Ns : 10% Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 6 m <sup>2</sup> par unité foncière En Njs : 6 %

### Objectifs et justifications – Emprise au sol

Hormis en secteur UAa, il s'agit de conserver les caractéristiques du tissu urbain existant permettant un équilibre entre le bâti et les espaces verts et de jardin.

En secteur UAa, la volonté est de conforter les caractéristiques du cœur de village où la densité est plus forte.

En zone UE, il s'agit de conserver les caractéristiques du tissu urbain permettant un équilibre entre le bâti et les espaces végétalisés.

En secteurs UEa et UEb, l'emprise au sol est légèrement supérieure car la volonté est de faciliter les opérations de développement urbain et de favoriser la densification raisonnée du bâti afin de répondre aux obligations réglementaires en matière de logements.

En zone UG, il s'agit de conserver les caractéristiques du tissu urbain existant permettant un équilibre entre le bâti et les espaces verts et de jardin.

En secteur UIa, nécessité de conserver les règles de la ZAC non achevée.

En secteurs Ns et Njs, limiter l'emprise au sol des constructions pour préserver le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Nj de la zone naturelle, permettre les abris de jardin tout en limitant leur ampleur afin de favoriser leur insertion paysagère.

### Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zone UA et 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en secteur UAa
UE	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en zone UE et en secteur UEa et 11 mètres à l'égout du toit et R+2+Toit (hors socle de parking semi-enterré) en secteur UEb
UF	12 m au faîtage
UG	7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère
UI	10 m au faîtage ou à l'acrotère
A	Bâtiments d'exploitation agricole : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Habitation : 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
N	Secteur Ns : hauteur inférieure à la hauteur de la salle polyvalente existante Secteur Nj : la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m. Secteur Njs : hauteur inférieure à 3 m.

### Objectifs et justifications concernant les hauteurs

En zones UA, UE et UG :

- respecter la cohérence architecturale et bâtie du tissu urbain
- Préserver la morphologie du tissu urbain et les continuités bâties en limitant l'impact visuel de constructions potentielles en toiture terrasse dans les zones d'habitat existantes.

En zone UF, respecter la hauteur des équipements existants.

En zone UI, volonté de conserver l'épannelage existant.

En zone A :

- La hauteur pour les habitations correspond à la typologie du bâti dans la commune. Maîtriser la hauteur pour les habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.
- Limiter la hauteur des constructions à vocation agricole pour minimiser leur impact visuel sur le paysage tout en permettant une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

En zone N :

- En secteur Ns, permettre l'évolution des constructions existantes sans en augmenter la hauteur.
- En secteurs Nj et Njs, limiter la hauteur des constructions nouvelles afin de favoriser leur intégration dans le site naturel.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	en recul fixe de 2,5 m, à l'intérieur de la bande d'implantation
UE	en zone UE, hors secteurs UEa et UEb, au moins 6 m de l'alignement des voies en UEa et UEb, respect des OAP
UF	au moins 6 m de l'alignement des voies
UG	dans une bande comprise entre 6 et 25 m par rapport à l'alignement de la voie publique
UI	au moins 5 m de l'alignement des voies
A	au moins 10 m de l'alignement de la voie publique
N	au moins 10 m de l'alignement de la voie publique

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies :**

En zone UA :

- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du secteur ancien tout en permettant son évolution.

Notamment, la volonté est de conserver la bande d'implantation des constructions qui figurent au PLU approuvé et qui assure la préservation des cœurs d'îlot végétalisés comme espaces de respiration dans un tissu relativement dense dont la caractéristique essentielle est l'implantation en front urbain le plus souvent continu.

- Parallèlement, la volonté est également, très progressivement et au fur et à mesure du renouvellement du bâti, de permettre de décaler ce front urbain de 2,5 m par rapport à l'alignement actuel afin de pouvoir récupérer de l'espace pour élargir localement les voies étroites et les trottoirs afin d'améliorer les conditions de déplacement dans ce tissu ancien.

En zone UE :

- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de la zone UE. Le retrait conserve le caractère du bâti existant et permet d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.
- En secteurs UEa et UEb, la volonté est de faciliter les opérations de développement urbain et de favoriser la densification raisonnée du bâti.

En zone UF, le retrait conserve le caractère du bâti existant et permet d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

En zone UG :

- Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des zones pavillonnaires.  
Le retrait conserve le caractère du bâti existant et permet d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.
- La bande d'implantation permet de conforter un front urbain en évitant les constructions désordonnées en second rideau.

En zone UI, un retrait est imposé afin d'assurer une bonne fonctionnalité des activités vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

En zones A et N, un retrait est imposé afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Plan Local d'Urbanisme - Andilly

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	- Sur une ou plusieurs limites séparatives, - En respectant un retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h</math> avec un minimum de 4 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq 2,5</math> m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
UE	- Sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur au droit de la limite n'excède pas 2,6 m - En respectant un retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h</math> avec un minimum de 4 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq 2,5</math> m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul> -En UEa et UEb, respect des OAP
UF	- Sur une ou plusieurs limites séparatives, - En respectant un retrait au moins égal à 2,5 m
UG	- En respectant un retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h</math> avec un minimum de 4 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq 2,5</math> m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
UI	Hors secteur UIb : - Sur une ou plusieurs limites séparatives, - En respectant un retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h/2</math> avec un minimum de 3,5 m</li> </ul> En secteur UIb : - En respectant un retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h</math> avec un minimum de 8 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq h/2</math> m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
A	En retrait : avec un minimum de 4 m pour les habitations et 6 m pour les autres constructions
N	En retrait au moins égal à 6 m

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble des zones urbaines, respecter le mode d'implantation actuel des constructions :

- En UA et UE soit en continu, soit en retrait, soit adossées sur une seule limite.
- En UF et UI, règlement souple en rapport avec la vocation de la zone.
- En UG, permettre la mitoyenneté.

Dans l'ensemble des zones urbaines, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

En secteurs UEa, la volonté est de faciliter les opérations de développement urbain et de favoriser la densification raisonnée du bâti.

En secteur UIa, nécessité de conserver les règles de la ZAC non achevée.

En zones A et N, des retraits sont imposés afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions et d'éviter d'éventuelles nuisances vis-à-vis de l'habitat proche.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Zones	Principales prescriptions
UA	Retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h</math> la plus élevée avec un minimum de 8 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq h</math> la plus élevée avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
UE	Hormis en secteurs UEa et UEb, retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h</math> la plus élevée avec un minimum de 8 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq h</math> la plus élevée avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
UF	-
UG	Retrait : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>\geq h</math> la plus élevée avec un minimum de 8 m en cas d'ouvertures constituant des vues.</li> <li>• <math>\geq h</math> la plus élevée avec un minimum de 4 m en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».</li> </ul>
UI	En secteur UIb retrait minimum de 8 m en cas d'ouvertures constituant des vues.
A	-
N	-

**Objectifs et justifications de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

En zones UA, UE et UG, respecter le cadre de vie des habitants, notamment après une division éventuelle de la propriété.

En secteurs UEa, s'agissant d'opérations d'aménagement d'ensemble, la volonté est de faciliter ces opérations de développement urbain et de favoriser la densification raisonnée du bâti.

En secteur UIa, nécessité de conserver les règles de la ZAC non achevée.

**Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Dans les zones UA, UE, UF et UG, il s'agit de :

- créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat ou d'équipements.
- préserver l'aspect des constructions d'intérêt patrimonial existantes.  
Pour les autres constructions, respecter le tissu urbain existant sans pour autant interdire l'architecture contemporaine ou innovante.
- intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement bâti et favoriser la qualité urbaine notamment par l'encadrement de la mise en œuvre des clôtures sur rue.

En secteurs UEa et UEb, favoriser la préservation de la biodiversité.

En zone UI, laisser de la souplesse pour l'édification des constructions tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

En zones A et N, favoriser l'insertion paysagère des constructions et limiter leur impact sur l'environnement et préserver les continuités écologiques.

En zone N, assurer la réalisation de clôtures aussi discrètes et naturelles que possible afin de maintenir la qualité des paysages existants.

**Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale**

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

**Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

<b>Zones</b>	<b>Principales prescriptions</b>
UA	A minima 30 %
UE	A minima 50 % hormis UEa et UEb
UF	A minima 40 % hormis UFa
UG	A minima 50 %
UI	A minima 10 %
A	Pas de ratio
N	Pas de ratio

**Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans les zones urbaines :

- des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes dans chacune des zones.
- les espaces en surface dédiés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> permettant ainsi de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlot de chaleur en milieu urbain.

Dans la zone A, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions et installations agricoles en imposant une trame végétale arbustive avec des essences locales aux abords des bâtiments.

Dans la zone N, le règlement a pour vocation de maintenir la biodiversité dans les espaces naturels.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines.
- Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

**Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement**

**Stationnement des véhicules motorisés**

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions :

Destination	Principales prescriptions
Habitation	Hormis en secteur UEb : 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher inférieure à 65 m <sup>2</sup> . 3 places de stationnement par logement d'une surface de plancher comprise entre 65 m <sup>2</sup> et 200 m <sup>2</sup> . 4 places de stationnement par logement d'une surface de plancher strictement supérieure à 200 m <sup>2</sup> . Dans le secteur UEb : 1 place de stationnement par logement studio-T2. 2 places de stationnement par logement T3. 3 places de stationnement par logement T4 et plus.

Plan Local d'Urbanisme - Andilly

	<p>Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.</p> <p>au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.</p>
Bureaux	1 place de stationnement par tranche entière de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Commerce de détail et/ou artisanat de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, en UA, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.</p>
Industrie, entrepôt, commerce de gros	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m <sup>2</sup> . au-delà de 1000 m <sup>2</sup> , 0,5 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> .
Hébergement hôtelier et touristique	<p>- au moins 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>- 1 aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 40 chambres.</p>
Restauration	au moins 1 place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	en fonction de chaque type d'équipement

### **Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés**

Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités économiques (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, commerce de gros, entrepôt), les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités. En outre, afin de favoriser l'installation des établissements de petites superficies, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction en zone UA.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

### **Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

#### **Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés**

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

#### **Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées**

##### **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

De plus, dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat (UA, UE et UG), des normes ont été imposées pour les voies nouvelles en impasse pour satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation automobile.

#### **Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux**

##### **Objectifs et justifications**

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur.

Concernant l'assainissement, les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et les syndicats compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

#### **4.2 Justification du découpage des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à l'intérieur de la zone naturelle**

Sont considérés comme des STECAL, les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle qui autorisent des constructions.

Trois secteurs sont considérés comme des STECAL :

- le secteur Ns correspondant à la salle polyvalente et permettant son aménagement,
- le secteur Nj correspondant au secteur des Bas Boutrous dans lequel sont autorisés les abris de jardin,
- le secteur Njs correspondant au projet de jardins partagés et/ou de jardin des semences oubliées et permettant son aménagement.

Le secteur Ns correspond à un équipement public existant (la salle polyvalente) que la commune souhaite bien évidemment pérenniser en y autorisant les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient nécessaires à son fonctionnement.

Le secteur Nj correspond à un espace occupé par des jardins. Afin d'assurer la pérennité et d'encourager le développement de cette activité, les abris de jardin de taille limitée sont autorisés.

L'emprise au sol réduite constitue également une garantie que les abris de jardins seront véritablement affectés au stockage d'outils de jardinage et qu'ils ne seront pas détournés pour d'autres usages (garage, chalet de week-end, etc.)

Le secteur Njs correspond à un espace sur lequel la volonté est de développer des jardins partagés et/ou de semences oubliées. L'intérêt majeur est de pérenniser par la culture et donc de conserver les semences les plus anciennes.

Pour la mise en place de ce projet, il est nécessaire de pouvoir autoriser les aménagements et les constructions utiles au fonctionnement du projet de jardins partagés et/ou de jardin des semences oubliées.

### 4.3 La vocation des emplacements réservés

Le PLU définit 13 emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

**Liste des emplacements réservés**

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Les emplacements réservés à destination des projets d'équipements</b>			
A	Extension du cimetière	Commune	7 700
B	Elargissement de la rue de l'Eglise à 8 m	Commune	162
C	Elargissement de la rue Philippe Le Bel à 8 m	Commune	68
D	Elargissement du trottoir de la rue des Maquignons et de la rue E ; Legendre (1,50m)	Commune	46
E	Elargissement à 10 m de la rue de la Sonnette et aménagement du carrefour avec la rue A. Briand	Commune	500
F	Giratoire Plateau	Département	1 000
G	Aménagement d'un trottoir Route de la Croix Blanche (1,50 m)	Commune	350
H	Elargissement à 9 m de la RD 124 E	Département	1 000
I	Elargissement à 12 m de la RD 124 E pour aménagement du carrefour, création d'un trottoir et d'une piste cyclable	Département	4 600
J	Elargissement à 6 m de la rue des Rondeaux	Commune	900
K	Elargissement à 12 m de la rue des Maquignons	Communauté d'Agglomération Plaine Vallée	46
L	Aménagement de voirie et de trottoir sur 1 mètre de profondeur	Commune	1 542
M	Aménagement de carrefour	Commune	202

L'emplacement réservé A maintenu par rapport au PLU approuvé précédemment permet l'extension du cimetière dans une optique d'adaptation des équipements collectifs à la population.

Les emplacements réservés B, C, D, E, G, J, L et M au bénéfice de la commune, ont été maintenus par rapport au PLU approuvé précédemment. Ils ont comme objectif des aménagements de voirie afin d'améliorer les conditions de circulation et de déplacement, le niveau de sécurité et de limiter les nuisances vis à vis des zones habitées.

Les emplacements réservés F, H, et I au bénéfice du département, ont été conservés dans le présent PLU afin d'améliorer les conditions de circulation et le niveau de sécurité sur les voies concernées.

L'emplacement réservé K, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, a également été conservé afin d'améliorer les conditions de circulation et le niveau de sécurité sur la voie concernée.

## **IV. ARTICULATION DU PLU AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES**

### **1. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)**

#### **Construction à usage de bureaux**

D'après le PDUIF, en agglomération centrale au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport collectif structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau.

Ainsi, le règlement de la commune d'Andilly est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où la prescription suivante a été retenue pour les constructions à usage de bureaux : « Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

#### **Stationnement vélos**

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU.

Le règlement de la commune d'Andilly est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles :

- **Construction à destination d'habitation collective** : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- **Construction à destination de bureaux** : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Construction à destination de commerce** (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- **Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

### **2. Le Programme Local d'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)**

Le PLHI de la CAPV n'est pas à ce jour approuvé.

Néanmoins, sur la commune d'Andilly, il a été prévu une production de 120 logements sur la période 2019-2024, avec un rythme de construction de 20 logements par an (dont la construction de 9 logements privés et 11 logements locatifs sociaux).

La présente révision du PLU d'Andilly permet la réalisation de 310 logements environ dont 150 environ à caractère social, assurant ainsi la compatibilité avec le PLHI.

### **3. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris Charles de Gaulle**

La présente révision du PLU d'Andilly est compatible avec le PEB dans la mesure où le développement de l'habitat envisagé est situé en zone D dans laquelle toutes les constructions sont autorisées sous réserve d'isolation acoustique.

Seul, le groupe scolaire envisagé dans le secteur de la Berchère est situé en zone C du PEB, en limite avec la zone D. L'implantation du groupe scolaire est compatible avec le PEB dans la mesure où sont autorisés en zone C, sous réserve d'isolation acoustique, les équipements publics ou collectifs.

### **4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de Croult-Enghien-Vieille Mer**

**Le P.L.U. est compatible avec les objectifs suivants du SAGE :**

- Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques,
- Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social,
- Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles,
- Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau,
- Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages.

En effet :

- Le PADD préconise de préserver et mettre en valeur le cours d'eau traversant la commune (le ru d'Andilly avec notamment la mise à ciel ouvert de sa partie couverte), les espaces en eau et les bassins ainsi que les continuités vertes permettant la gestion des eaux pluviales. L'OAP secteur « rue de l'Eglise » fixe également comme orientation la préservation et la mise à ciel ouvert du ru d'Andilly.
- Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères.
- Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :
  - La sous-section 2-3 de chacune des zones urbaine impose une superficie minimale de l'unité foncière devant être végétalisée en pleine terre permettant ainsi l'infiltration des eaux pluviales.
  - La sous-section 3-2 de chacune des zones renvoie au règlement communautaire d'assainissement collectif de Plaine Vallée qui impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).

- La commune d'Andilly préserve ses vastes boisements et reboise avec le concours de l'agence régionale des espaces verts au sein de l'Espace Naturel Sensible, préserve ses terres agricoles communales ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.
- Dans le règlement des zones, il est indiqué que dans les zones humides potentielles (enveloppe d'alerte des zones humides de classe 3 de la DRIEE) « pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide ».  
Ces enveloppes d'alerte de zones humides potentielles identifiées par la DRIEE sont également reportées sur le plan de zonage du PLU.

## **5. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

---

Des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sont identifiés sur la commune d'Andilly par le SRCE :

- un objectif de préservation relatif aux corridors de la sous-trame arborée lié à la présence de la forêt de Montmorency,
- un objectif de préservation lié à la présence d'un réservoir de biodiversité relatif à la forêt de Montmorency sur le plateau,
- un objectif de préservation de la lisière agricole des boisements de plus de 100 ha située à l'extrémité Nord du territoire communal.

Le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements de la trame boisée font l'objet, soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L. 113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- Les éléments végétaux identifiés comme « alignements d'arbres » sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU.

A la protection de cette trame verte identifiée sur le plan de zonage, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

Les lisières de 50 mètres des boisements de plus de 100 ha sont repérées sur les documents graphiques du règlement. En outre, le règlement, dans la sous-section 1-2 des zones concernées, indique que « toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha est interdite. ».

## **6. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)**

---

La commune d'Andilly est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

## Plan Local d'Urbanisme - Andilly

- Le règlement du PLU indique que, dans chacune des zones en partie concernées par des zones humides potentielles identifiées par les études menées par la DRIEE, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide.
- La commune n'est pas identifiée comme territoire à risques importants (TRI).

**V. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**1. Ressource en eau**

---

**1.1 Alimentation en eau potable**

Juridiquement, l'organisme responsable de la production sur la commune d'Andilly, du transfert et de la distribution d'eau potable est le Syndicat des Eaux D'Ile-de-France (SEDIF).

Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est recensé par le SAGE du Croult-Enghien-Vieille-Mer sur la commune d'Andilly.

La commune d'Andilly est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. En 2020, l'usine a produit en moyenne 165 173 m<sup>3</sup>/j, avec une pointe à 244 455 m<sup>3</sup>/j, pour 860 000 d'habitants du Nord du territoire du SEDIF. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m<sup>3</sup>/j.

L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70 % de sa production, les 30 % restants provenant de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées sur le réseau: l'eau obtenue est plus douce et d'une qualité remarquable grâce à la filière membranaire.

L'ajout d'un traitement aux ultra-violets sur la filière biologique (en aval de la filtration sur charbon actif) est actuellement en cours de travaux pour compléter le traitement. Le chantier devrait s'achever au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021.

La commune d'Andilly est alimentée par deux réseaux :

- Le réseau de seconde élévation, dit STPRI162, dessert les propriétés situées à une altitude inférieure à 120 mètres ;
- Le réseau de 3<sup>ème</sup> élévation, dit DOMON213, alimente les propriétés situées au-dessus.

L'eau distribuée sur le réseau STPRI162 est de l'eau de l'Oise, traitée au sein de l'usine de Méry-sur-Oise.

L'eau distribuée sur le réseau DOMON213 est soit de l'eau de l'Oise, soit de l'eau de la Marne, traitées au sein de l'usine de potabilisation de Neuilly-sur-Marne. Cette usine a produit en 2019 un volume moyen de 296 399 m<sup>3</sup>/jour et a une capacité de production de 600 000 m<sup>3</sup>.

En 2020, un volume de 167 461 m<sup>3</sup> d'eau potable a été distribué à 2 635 habitants grâce à un réseau de 17,2 kilomètres de canalisations. Au 1er janvier 2020, l'âge moyen du réseau de distribution était de 39,71 ans.

La consommation sur la commune d'Andilly suit globalement une tendance à la diminution entre 1995 et 2013 et une remontée depuis. Elle est néanmoins un peu plus chaotique notamment entre 2005 et 2010 et en 2014.

La qualité de l'eau potable à Andilly fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France. L'eau potable distribuée en 2020 à Andilly est conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides) et microbiologique.

L'augmentation prévisible de la consommation future liée à l'urbanisation des espaces de développement de la zone urbaine (hypothèse de 3300 habitants environ à l'horizon 2030 soit 665 habitants supplémentaires environ en une dizaine d'années) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.

Tout aménagement nécessitera l'adaptation ou l'extension du réseau public de distribution d'eau pour ajuster la capacité aux besoins et assurer la défense incendie.

Les actions engagées par la commune d'Andilly pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant une part de surface végétalisée dans les zones urbaines dans le règlement,
- Préserver les espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle et en espace boisé classé d'espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

Ainsi, le PLU, dans ses orientations, est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie et du SAGE du Croult-Enghien-Vieille-Mer, notamment en ce qui concerne la préservation de la ressource pour l'alimentation en eau potable.

## **1.2 Assainissement des eaux pluviales et usées**

### **Assainissement des eaux usées et pluviales**

Le contrôle des raccordements des branchements privés d'eaux usées et d'eaux pluviales aux réseaux publics d'assainissement, et la « Collecte » des eaux usées et des eaux pluviales sont assurés par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Le « Transport » des eaux usées et des eaux pluviales, est assuré par :

- le Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE) sur 90 % du territoire communal,
- et le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH) pour l'extrémité Nord-Est du territoire communal avenue de Domont et route de la Berchère).

Pour la zone collectée sur le territoire du SIARE, le traitement des eaux usées est géré par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) à la station de dépollution Seine Aval - Achères (78).

La station d'Achères présente une capacité utile de 4 564 000 équivalents habitants pour un débit de référence de 1 500 000 m<sup>3</sup>/j. La station de Bonneuil en France présente un débit de référence de 55 000 m<sup>3</sup>/j.

Pour la zone collectée sur le territoire du SIAH, le traitement des eaux usées est géré par le SIAH à la station de dépollution de Bonneuil en France (95).

La commune est équipée à environ 100 % d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. Le taux de raccordement est estimé à 95 %. En effet, 59 habitations sont non raccordables au réseau d'assainissement collectif et sont donc en assainissement non collectif.

Les zones ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif sont des zones qui ne se situent pas en continuité d'urbanisation. Elles se situent donc principalement dans le Nord du territoire communal. C'est notamment le cas de l'habitat dispersé et des poches d'activités situées à proximité de la limite communale entre Andilly et Domont.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme fondé sur l'optimisation des espaces libres et interstitiels destinés au développement progressif de l'habitat, les principes actuels d'évacuation vers les stations d'épuration seront inchangés. Ce développement progressif sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

En particulier, la station d'épuration d'Achères, conforme à la réglementation en vigueur, est apte à absorber le développement démographique envisagé sur le territoire qu'elle dessert (hypothèse de 3300 habitants environ à l'horizon 2030 soit 665 habitants supplémentaires environ en une dizaine d'années).

### **La gestion des eaux pluviales**

100% du réseau d'assainissement collectif sur la commune d'Andilly est de type séparatif. Le réseau de type séparatif permet de rejeter les eaux pluviales dans le milieu naturel avec un traitement adapté.

Pour chacune des zones, dans la partie 3-2 du règlement du PLU consacrée à la desserte par les réseaux, il est spécifié que les règles applicables en matière d'assainissement des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement de la Communauté d'Agglomération et du Syndicat compétents. Dans ce-dit règlement d'assainissement, il est mentionné que pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol : perméabilité suffisante et absence de gypse), soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement.

**Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler dans le temps les apports pluviaux.**

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

Le PLU est compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine- Normandie et avec le SAGE du Croult-Enghien-Vieille-Mer. En effet, le PADD préconise de préserver et mettre en valeur le cours d'eau traversant la commune (le ru d'Andilly), les espaces en eau et les bassins ainsi que les continuités vertes permettant la gestion des eaux pluviales.

## **2. Les risques naturels**

---

### **2.1 Le risque d'inondation**

L'imperméabilisation des sols sur la commune peut conduire à favoriser les ruissellements et éventuellement les inondations. Ce risque existe sur la partie Sud du territoire communal selon le Schéma Départemental de Prévention des Risques Naturels (SDPRN) du Val d'Oise mais n'est pas précisément localisé par celui-ci.

Seul, un axe de ruissellement temporaire lors d'orage est localisé à l'extrémité Nord de la commune au sein des espaces naturels à préserver.

Aucun plan de prévention des risques d'inondation ne couvre ces espaces.

### **2.2 Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est fortement touchée par ce phénomène de retrait / gonflement des argiles mais aujourd'hui, il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

72,7% du territoire de la commune est touché par un aléa moyen. 24,6% du territoire est touché par un aléa fort.

Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, dans le paragraphe « Protections, risques et nuisances » de chacune des zones, informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'« il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation ».

### **2.3 Risque sismique**

La commune est également concernée par un risque sismique très faible explicité dans le diagnostic du PLU. Cela ne représente pas d'enjeu particulier sur le territoire.

### **2.4 Risque de remontées de nappe**

La commune d'Andilly n'est impactée par un risque de remontées de nappe que faiblement. Explicité dans le diagnostic, il ne représente cependant pas un enjeu particulier pour le territoire qui est impacté majoritairement par des zones potentielles sujettes aux débordements de nappes au sud (habitat pavillonnaire et partiellement zone d'activités des Cures), ainsi que par des zones potentielles sujettes aux inondations de cave au sud-ouest.

## **2.5 Risque de mouvement de terrain lié aux cavités souterraines ou à la présence de gypse**

Le territoire de la commune compte une ancienne carrière aujourd'hui remblayée. Elle constitue un risque d'effondrement en raison de son potentiel de compression et de tassement. Ce risque est localisé sur le plateau et explicité dans le diagnostic. Il ne concerne pas les zones urbaines.

Le gypse est, un matériau soluble dans l'eau, très répandu dans le territoire du SAGE du Croult-Enghien-Vieille-Mer et sur le territoire d'Andilly qui n'a jamais fait l'objet de carrière. Lors de sa dissolution, le gypse créant un vide franc ou une zone décomprimée peut entraîner des effondrements.

Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information sur le plan de zonage et en annexe du présent PLU (plan des contraintes).

De plus, le règlement du PLU, dans le paragraphe « Protections, risques et nuisances », informe les usagers que la commune est concernée par un risque naturel lié à la présence de gypse et qu'« il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs. ».

## **2.6 Risque de mouvement de terrain lié aux terrains compressibles**

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe 13 matérialise un secteur dans lequel une carrière a fait l'objet d'un comblement (ou ancienne décharge compressible). Ce secteur est soumis à un risque de tassement, affaissement. Dans ce secteur, il convient de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des aménagements.

### **3. Le milieu naturel et le paysage**

---

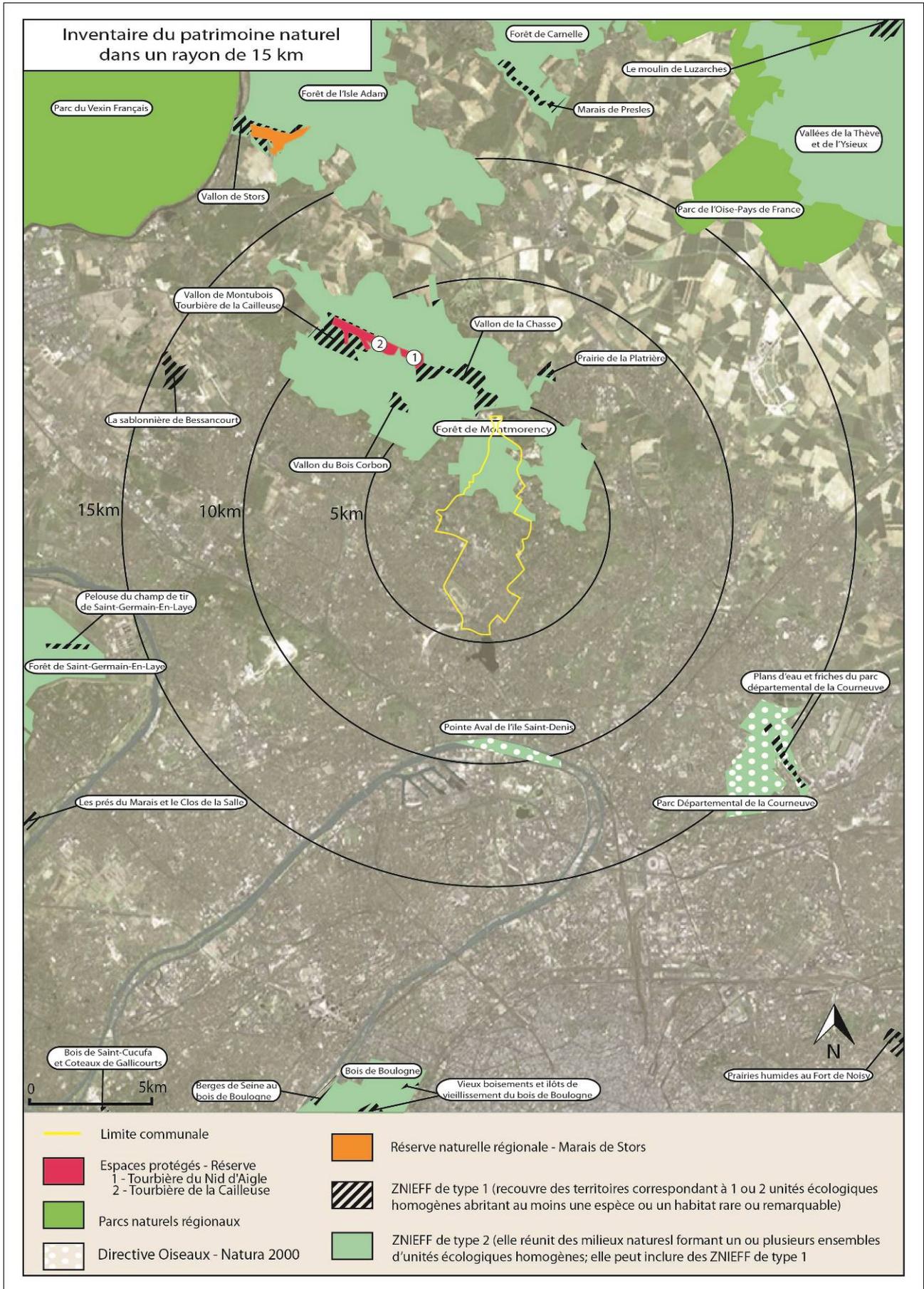
La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et le paysage dans la mesure où le projet urbain est fondé sur le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant.

De manière générale, dans le cadre de l'urbanisation des secteurs à l'intérieur de l'espace urbanisé, il sera nécessaire de réaliser un traitement paysager spécifique afin d'atteindre une qualité d'urbanisme et de paysage capable de garantir l'insertion de ces opérations dans leur site.

Afin de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les zones de développement et de renouvellement prévues sont assorties d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'un règlement précisant toutes les conditions d'implantation et de paysagement.

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection réglementaire. Néanmoins, il faut signaler la présence de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique).

# Plan Local d'Urbanisme - Andilly



### **3.1 Incidence NATURA 2000**

La zone NATURA 2000 la plus proche de la commune d'Andilly est « Pointe Aval de l'Île Saint Denis », située à Saint-Denis à environ 10 km de la commune.

Ce site NATURA 2000 se caractérise par son insalubrité permettant une fréquentation limitée et un isolement idéal. Il accueille une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain.

Le projet de PLU prévoit plusieurs secteurs de développement urbain à l'intérieur de l'espace urbanisé existant.

La localisation de ces espaces de développement urbain est éloignée du site Natura 2000 **de près de 10 km.**

**On peut considérer l'absence d'incidence notable du PLU d'Andilly sur le site Natura 2000 dans la mesure où :**

- les zones de développement urbain envisagées dans le cadre du PLU sont éloignées du site Natura 2000 de près de 10 km. Entre les zones de développement urbain et le site Natura 2000, l'urbanisation continue et les nombreuses infrastructures routières (RN 14, RD 311, RD 928...) existantes confèrent ainsi à toute cette partie de la plaine un caractère fortement anthropisé ;
- les zones de développement urbain envisagées sont situées à l'intérieur des espaces déjà urbanisés et ne se développent en aucune façon sur les espaces naturels d'intérêt de la commune.

### **3.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

D'après les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), seule la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Montmorency » est présente sur la commune d'Andilly.

L'ensemble de la ZNIEFF présente sur le territoire communal est identifié comme réservoir de biodiversité dans le PADD et classé en zone naturelle (à l'exception des petites poches d'urbanisation existantes sur le plateau) afin de garantir sa préservation.

### **3.3 Les milieux humides**

Le maintien et la préservation des milieux humides est nécessaire au maintien de la biodiversité et des continuités écologiques existantes sur la commune d'Andilly. A ce titre, le règlement du PLU indique, dans chacune des zones, si elles sont en partie concernées par des enveloppes d'alerte de zones humides potentielles identifiées par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).

Ces enveloppes d'alerte de zones humides potentielles identifiées par la DRIEE sont également reportées sur le plan de zonage du PLU.

### **3.4 Préservation des espaces boisés, éléments paysagers et continuités écologiques**

La préservation et la valorisation du patrimoine paysager et environnemental sont une des orientations fondamentales du PLU.

Ainsi, le PLU prévoit la préservation des principaux espaces boisés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et des autres bois et alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne les espaces boisés classés, ils couvrent majoritairement tous les boisements du plateau d'Andilly, notamment les espaces en cours de reboisement sur le plateau, initiés par l'agence des espaces verts d'Ile de France dans le cadre de l'espace naturel sensible.

Par ailleurs, sur tous les secteurs de développement à l'intérieur de l'espace urbanisé, il est imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat, de préserver ou de conforter les continuités vertes et de prévoir une forte végétalisation, notamment sur les secteurs « rue Charles de Gaulle » et « route de la Berchère », celui-ci étant adossé localement à la forêt de Montmorency.

Enfin, le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale est à prévoir. La MRAE a décidé le 22/01/2021 de ne pas soumettre le projet de révision du PLU à évaluation environnementale.

## **4. L'espace agricole**

---

Dans une optique de préservation de l'environnement et des paysages et de pérennisation de l'activité agricole sur le territoire, les secteurs de la commune présentant une richesse des sols et une occupation dominante agricole sont classés en zone agricole.

Même si aujourd'hui, les terres agricoles représentent une très faible partie du territoire de la commune, le PLU permet donc une poursuite de l'activité agricole et notamment l'activité du centre équestre, en préservant ces terres et en édictant des règles en zone A favorisant le maintien et l'exploitation des espaces agricoles présents sur le territoire.

## **5. Bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles**

---

Le projet d'aménagement et de développement durables prévoit un développement urbain respectueux de l'environnement en fixant un objectif de lutte contre la consommation de l'espace et l'étalement urbain par une politique fondée sur le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant pour y développer l'habitat.

Conformément au SDRIF, le PLU ne prévoit donc aucune consommation d'espaces naturel et agricole pour le développement urbain. Ainsi, les espaces agricoles et naturels sont préservés sur la commune.

## Plan Local d'Urbanisme - Andilly

Type de zone	Surface au PLU approuvé en 2017 (ha)	Surface au présent PLU (ha)
<b>Zone urbaine (U)</b>	86,2	86,2
<b>Zone agricole (A)</b>	11	11
<b>Zone Naturelle (N)</b>	175,4	175,4
<b>TOTAL</b>	<b>272,6</b>	<b>272,6</b>

Type de zone	Secteur ou zone du PLU	Surface au PLU approuvé en 2017 (ha)	Surface au présent PLU (ha)
<b>Zone urbaine (U)</b>	UA	5,9	5,9
	UAa	0,6	0,6
	UE	4,7	4,7
	UEa	4,7	3,4
	UEb	0	3,4
	UF	6,9	6,9
	UFa	0	0,7
	UG	40,8	40,8
	UGa	1,8	1,8
	UI	13,7	4,2
	UIa	7,2	8,9
UIb	0	4,9	
<b>Zone agricole (A)</b>	A	7,9	7,9
	Ap	3,1	3,1
<b>Zone Naturelle (N)</b>	N	169,7	169,7
	Nj	3,5	3,5
	Njs	1,6	1,6
	Ns	0,6	0,6

Au regard des tableaux, il ressort que :

- Dans leur globalité, la surface des zones urbaines, agricoles et naturelles n'a pas évolué depuis le PLU approuvé en 2017 ;
- Les seules évolutions sont liées à la création des secteurs urbains UEb, UFa et UIb au sein des zones urbaines.

## **6. Le patrimoine et l'architecture**

---

### **6.1 Le patrimoine architectural**

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du tissu urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur.

Dans les parties anciennes d'Andilly, le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel, en particulier l'aspect extérieur des constructions les plus typiques. A cet effet, des dispositions sont édictées concernant l'aspect des toitures, des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des éléments bâtis remarquables (repérés sur le plan de zonage) sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments protégés figurent dans un document spécifique (pièce n°6b fiches patrimoine).

La démolition totale d'un bâtiment ou mur repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ainsi, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU définit les prescriptions attachées à ces éléments bâtis protégés.

Le centre ancien de la commune d'Andilly est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques appliqué au Colombier depuis le 25 mai 1988. Celui-ci est présenté dans le diagnostic territorial et son périmètre est reporté en annexe du PLU sur la cartographie relative aux servitudes d'utilité publique.

Enfin, des perspectives visuelles remarquables sont également protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit des perspectives depuis la pelouse des châtaigniers, depuis l'impasse de l'église et depuis la place et la rue Finot. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces perspectives doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

### **6.2 Le patrimoine archéologique**

La commune d'Andilly compte plusieurs sites archéologiques recensés par le Préfet du Val d'Oise. Ils sont repérés et listés dans le diagnostic.

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de

conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

## **7. Les voies de communication et les déplacements**

---

Le PLU a pour objectif l'adaptation des infrastructures de déplacements, en particulier des communications routières, cyclables et piétonnes, pour améliorer le fonctionnement urbain.

Ainsi, deux objectifs sont poursuivis :

- Favoriser les modes de déplacements alternatifs,
- Améliorer le stationnement dans le village, adapter le réseau viaire et améliorer la sécurité au carrefour entre la RD 124e et la RD 109p.

### ***Favoriser les modes de déplacements alternatifs***

La volonté de favoriser les modes de déplacements alternatif passe notamment par :

- Le développement des transports en commun en pérennisant les lignes de bus existantes et en s'attachant à optimiser leur fréquence.
- Le maintien et le développement du réseau de liaisons douces qui complètent la volonté de favoriser les modes alternatifs à la voiture. Cette volonté se traduit par :
  - La poursuite du maillage des continuités piétonnes et cyclables afin de réaliser une continuité douce Est-Ouest au travers du quartier des Flanets et une continuité Nord-Sud depuis le bourg jusqu'au parc des Huit Arpents,
  - Un développement des liaisons douces intercommunales notamment sur la RD 144 afin de réaliser une continuité cyclable de Soisy-sous-Montmorency à Margency en passant par Andilly,
  - L'inscription dans les orientations d'aménagement et de programmation de constituer de nouvelles circulations douces au sein des entités urbaines à développer, en lien avec celles existantes
  - L'aménagement de la rue Finot en zone de rencontre, afin d'assurer un lien apaisé entre la sente des Flanets et la place Finot,
  - favoriser le stationnement des cycles à travers le règlement du PLU,
  - La mise en œuvre, avec le Conseil Départemental du Val d'Oise, d'un plan vélo.

### ***Améliorer le stationnement dans le village, adapter le réseau viaire et améliorer la sécurité au carrefour entre la RD 124e et la RD 109p***

Il est envisagé l'aménagement de deux espaces de stationnement en cœur de village afin d'améliorer l'offre publique à proximité des commerces et des services.

La commune souhaite également améliorer les conditions de circulation et de déplacement, notamment en matière de sécurité.

Afin de favoriser l'adaptation du réseau viaire communal, douze emplacements réservés sont instaurés dans le PLU afin d'améliorer les conditions de circulation par l'aménagement des carrefours ou des élargissements de voirie. Sont concernés les emplacements réservés : B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, et M.

Le carrefour entre la route de la Berchère (RD 124e) et la route de la Croix Blanche (RD 109p) représente un danger important au Nord du territoire communal. A ce titre, le PLU prévoit que ce carrefour fasse l'objet d'un aménagement en giratoire afin de garantir la sécurité de tous.

En outre, l'urbanisation progressive des secteurs à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) engendrera une augmentation du trafic routier difficilement quantifiable en l'état.

C'est pourquoi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation établies sur ces secteurs limitent le nombre d'accès directs aux voies existantes. Il s'agit de sécuriser les secteurs concernés et de mettre en œuvre un bon fonctionnement urbain.

## **8. Les risques technologiques**

---

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par voie routière (RD 144, RD 109p et RD 124). Ce risque est présenté dans le diagnostic.

La commune d'Andilly compte 16 installations soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Afin de prendre en compte ces installations, il en est fait mention dans le diagnostic territorial. Ces ICPE sont localisées en très grande majorité au sein de la zone d'activité des Cures et ne concernent pas les secteurs de développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé.

Le site BASIAS du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie recense 29 sites à risque potentiel sur le territoire communal. La liste des sites et une cartographie sont présentes dans le diagnostic communal.

Hormis le secteur de renouvellement urbain « route de la Berchère » soumis à OAP, aucun des autres secteurs de développement de l'habitat au sein de l'espace urbanisé n'est concerné par ces sites BASIAS.

Le secteur « route de la Berchère », sur lequel est prévue une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat avec groupe scolaire, a accueilli sur l'espace situé côté Nord-Est de la route de la Berchère, deux activités recensées au site BASIAS (garage automobile et produits céramiques), qui sont aujourd'hui terminées.

Dans le cadre de cette opération, initiée par la commune et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), il sera réalisé un plan de gestion des polluants, avec engagement chiffré et un traitement de la pollution des sols. Une gestion des déchets inertes sur site sera privilégiée.

Ces obligations sont reprises dans l'OAP de ce secteur. Si l'existence d'une pollution est avérée, le porteur de projet doit garantir la compatibilité des sites avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates (prévues dans la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Le choix de réaliser un nouveau groupe scolaire sur le site de la Berchère est lié aux éléments suivants :

- Conformément à la loi du 18 janvier 2013, la commune d'Andilly est dans l'obligation d'atteindre l'objectif réglementaire de mixité de 25 % de logements sociaux en 2025 au sein de son parc de résidences principales.

Le besoin brut pour atteindre les 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025 est d'environ 115 logements sociaux à réaliser.

Toutefois, la volonté communale est de respecter un principe de mixité et de diversité de l'habitat afin d'assurer l'intégration des nouvelles populations dans les quartiers existants. Cette volonté se traduit par la nécessité de prévoir un nombre de logements supérieur au strict besoin en logements sociaux.

Compte tenu de cette obligation réglementaire en matière de logement social, le PLU au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet la réalisation de 310 nouveaux logements environ dont 200 environ sur le site de la Berchère.

- Aujourd'hui, le groupe scolaire existant situé dans le bourg d'Andilly se compose de 4 classes maternelles et 7 classes élémentaires. Actuellement, cet équipement scolaire est occupé au maximum et la commune ne dispose pas d'une réserve de capacité. Dès lors, devant le développement de l'habitat dans les années à venir, il est indispensable de prévoir la réalisation d'un nouveau groupe scolaire sur la commune afin de satisfaire le besoin de la population.
- Ainsi, devant le développement important de l'habitat sur le secteur de la Berchère (environ 200 logements), il est judicieux de positionner le nouveau groupe scolaire sur ce secteur afin de lui garantir une mixité fonctionnelle et d'offrir aux futurs habitants une qualité de vie et de services indispensables.

## **9. Le bruit et la qualité de l'air**

---

L'urbanisation progressive des espaces libres et des dents creuses pour le développement de l'habitat, en consolidation des espaces déjà urbanisés, va probablement générer une augmentation progressive de la circulation à l'intérieur du tissu urbain.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé d'Andilly, passant notamment par la réalisation des opérations de développement et de renouvellement urbain, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions. En effet, la volonté notamment de conforter l'enveloppe urbaine d'Andilly en matière de développement urbain à vocation d'habitat permet une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de commerces, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre consommation des matières premières énergétiques et d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu au sein du territoire communal :

- La pérennisation et l'optimisation des fréquences des transports en commun existants ;
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes.

Par ailleurs le PLU prend en compte :

- L'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation à savoir la RD 144, la RD 124e, la RD 124 et la RD 109p ;
- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) réalisé par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency et approuvé le 22 mars 2013.
- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris – Charles De Gaulle, approuvé par arrêté inter préfectoral du 3 avril 2007. Tout le territoire de la commune est concerné par ce plan d'exposition au bruit mais l'intensité n'est pas homogène. La majorité du territoire se trouve en zone D, soumis à une nuisance faible. Une partie du Nord du territoire se trouve en zone C, soumis à une nuisance modérée.
- Le plan de gêne sonore de l'aéroport de Paris - Charles De Gaulle, **approuvé par arrêté inter préfectoral n°2013-11667** à la date du **11 décembre 2013**. La commune d'Andilly est concernée par la zone III (LDEN 55) de ce Plan de Gêne Sonore. Les zones impactées sont situées principalement au Nord de la commune (espace principalement boisé).

## 10. L'énergie

---

Le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacement « doux ». Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques et d'une moindre pollution (atmosphérique et bruit).

Les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification raisonnée de l'espace urbanisé (habitat en petit collectif et individuel groupé) vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique. L'utilisation d'énergies renouvelables est par ailleurs prise en compte dans le règlement.

Plus particulièrement, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat du secteur « route de la Berchère », il est imposé dans l'OAP :

- d'anticiper la Règlementation Energétique (RE) 2020 en s'engageant dans la certification E+C- afin que l'opération soit un démonstrateur sur les engagements énergie / carbone : contribuer à la transition énergétique en mettant en œuvre des énergies d'origine renouvelable et privilégier dans le cadre de la réduction des émissions carbone, les matériaux biosourcés, recyclés et locaux ainsi que les systèmes constructifs biosourcés, avec un traitement différencié en façade (enduits, bardage...).
- de préserver la trame noire du site par le choix des luminaires avec une direction du flux lumineux vers le sol uniquement et par la possibilité d'une extinction en fonction des horaires et de la saisonnalité (horloge astronomique, interrupteur crépusculaire) et en fonction de la fréquentation (détecteur de présence).

## **11. Les indicateurs à élaborer pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU**

---

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs à élaborer seront notamment les suivants :

### **Indicateurs socio-économiques**

#### **Suivi du parc de logements existants :**

- Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
- Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

#### **Suivi de la construction neuve :**

- Nombre de logements produits
- Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
- Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
- Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m<sup>2</sup>)
- Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

#### **Suivi des effectifs scolaires :**

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire

#### **Suivi de l'activité économique :**

- Nombre d'établissements actifs
- Nombre d'emplois
- Concentration d'emplois
- Nombre de création de commerces et nature des commerces
- Nombre de fermeture de commerces
- Suivi de l'évolution des types de commerce

### **Indicateurs relatifs aux milieux physiques et naturels et au cadre de vie**

- Suivi de l'évolution de la qualité de l'eau et de l'air (évolution des indices de qualité de l'air (ATMO))
- Qualité de l'eau potable
- Suivi de la consommation en eau et de la qualité des rejets
- Nombre d'arrêtés portant constatation de catastrophe naturelle
- Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail
- Taux de motorisation des ménages
- Nombre de places de stationnement vélos sur la commune
- Linéaire de piste cyclable créé et/ou de cheminements inscrits au PDIPR
- Nombre de places de stationnement pour la recharge des véhicules électriques
- Combustible principal des résidences principales
- Surface de la trame boisée
- Recensement des atteintes éventuelles aux espaces protégés
- Bilan de la consommation des espaces